

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對要約之任何內容有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出名下所有 City e-Solutions Limited 之股份，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主，或送交經手買賣之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主。

本綜合文件須連同隨附之接納表格一併閱讀，表格內容構成本文件所載要約條款其中一部分。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及接納表格全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



中國天元錳業有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

City e-Solutions Limited  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：557)

有 關



代表中國天元錳業有限公司

提出之強制性無條件現金要約

以收購 CITY E-SOLUTIONS LIMITED 股本中的全部已發行股份  
(中國天元錳業有限公司及／或與其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購之股份除外)的綜合要約及回應文件

中國天元錳業有限公司之財務顧問



---

本封面頁採用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

信誠證券有限公司函件(載有(其中包括)要約條款之詳情)載於本綜合文件第6頁至第18頁。

董事會函件載於本綜合文件第19頁至第24頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第25頁至第26頁。

獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議)載於本綜合文件第27頁至第47頁。

接納及結算要約之程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一第48頁至第55頁及隨附之接納表格。要約之接納須不遲於二零一六年九月九日(星期五)下午四時正或要約人可能決定並根據收購守則之規定公佈之較後日期及／或時間向證券登記處遞交。

任何人士(包括(但不限於)託管人、代名人及受託人)倘將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉交香港以外之任何司法權區，在採取任何行動前應閱讀本綜合文件附錄一「海外股東」一段所載有關此方面之詳情。欲接納要約之各海外股東須自行負責確定就此全面遵守相關司法權區之法律，包括取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他方面之同意或任何登記或存檔，符合其他必要手續或法律規定，並支付該海外股東就該司法權區須繳付之任何轉讓或其他稅項。建議各海外股東就決定是否接納要約尋求專業意見。

綜合文件在要約可供接納期間將一直登載於聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 [www.ceslimited.com](http://www.ceslimited.com)。

二零一六年八月十九日

---

# 目 錄

---

	頁次
重要提示 .....	ii
釋義 .....	1
信誠證券函件 .....	6
董事會函件 .....	19
獨立董事委員會函件 .....	25
獨立財務顧問函件 .....	27
附錄一 – 接納要約之進一步條款及手續 .....	48
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	56
附錄三 – 要約人之一般資料 .....	140
附錄四 – 本公司之一般資料 .....	143
隨附文件 – 接納表格	

---

## 重 要 提 示

---

下文所載之預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘時間表有任何變動，要約人及本公司將於適當時候另行發佈公告。

### 事件 日期及時間

本綜合文件及接納表格寄發日期及

要約開始日期(附註1及4) ..... 二零一六年八月十九日(星期五)

接納要約之最後日期及時間(附註2及5) ..... 二零一六年九月九日(星期五)  
下午四時正

要約截止日期(附註4) ..... 二零一六年九月九日(星期五)

將在聯交所網站登載要約結果

(或其延長或修訂(如有))之公告(附註2) ..... 二零一六年九月九日(星期五)  
下午七時正或之前

就根據要約接獲之有效接納書寄發股款之

最後日期(附註3及5) ..... 二零一六年九月二十一日(星期三)

附註1： 要約屬無條件，並於本綜合文件寄發日期作出，自該日起直至截止日期止可供接納。

附註2： 接納要約之最後時間為二零一六年九月九日(星期五)下午四時正，惟要約人按照收購守則修訂或延長要約則作別論。要約人及本公司將於二零一六年九月九日(星期五)下午七時正前透過聯交所網站聯合發佈有關要約是否已延長、修訂或截止接納之公告。倘要約人決定延長要約，則會於要約截止前以公告方式向並無接納要約之獨立股東發出最少14日之通知。

附註3： 就根據要約提交之股份應付之現金代價款項(經扣除賣方之從價印花稅)將盡快以普通郵遞方式寄發予接納要約之獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須根據收購守則於證券登記處接獲經填妥之接納書當日起計七個營業日(定義見收購守則)內付款。

附註4： 要約之接納概不得撤銷，亦不可撤回，惟根據收購守則獲準則作別論。有關可撤回接納之情況之進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一第6段「撤回權利」。

---

## 重 要 提 示

---

附註5：倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告：

- (a) 於接納要約之最後日期及於寄發根據要約須就有效接納書繳付股款之最後日期中午十二時正前任何本地時間於香港生效，但於中午十二時正後不再生效，則接納要約及寄發股款之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；或
- (b) 於接納要約之最後日期及於寄發根據要約須就有效接納書繳付股款之最後日期中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間於香港生效，則接納要約及寄發股款之最後時間將順延至在上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告之下一個營業日下午四時正。

除上文所述者外，倘接納要約及寄發股款之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於實際可行情況下盡快以公告方式知會股東有關預期時間表之任何變更。

本綜合文件及接納表格所載所有對日期及時間之提述均指香港日期及時間。

### 對香港境外股東之通知

向登記地址位於香港境外司法權區之人士提出要約或會受到相關司法權區法律之禁止或影響。倘海外股東為香港境外司法權區之公民、居民或國民，則應自行了解及遵守任何適用法律規定。欲接納要約之任何有關人士須自行負責確定就此全面遵守相關司法權區之法律，包括取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他方面之同意或符合其他必要手續或法律規定，並支付就該司法權區須繳付之任何轉讓或其他稅項或其他必要款項。要約人及參與要約之任何其他人士有權就上述人士可能被要求支付之任何稅項獲該人士全面彌償，且毋須承擔任何責任。請參閱「信誠證券函件」中「海外股東」一段。

---

## 釋 義

---

在本綜合文件內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。此外，倘某些詞彙僅於本綜合文件一節內界定及使用，則該等經界定詞彙並無載入下表：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「Burlington 轉讓事項」	指	因本公司根據購股協議擬進行之控制權變動而被視為轉讓本公司於 Rich Burlington Hotel, LLC 及 RBH MEZZ, LLC 各自之約 16% 之間接所有權權益
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日及於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告且於中午十二時正或之前未予降級或於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持生效「黑色」暴雨警告且於中午十二時正或之前未予解除之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「CDL」	指	City Developments Limited，一家於新加坡共和國註冊成立之公司，其股份在新加坡證券交易所有限公司上市，並為賣方之控股股東
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「截止日期」	指	二零一六年九月九日(星期五)，為要約截止日期，或倘要約獲延長，則為要約人及本公司根據收購守則並經執行人員同意而可能聯合釐定及公佈之任何其後截止日期
「本公司」	指	City e-Solutions Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：557)

---

## 釋 義

---

「完成」	指	根據購股協議完成買賣銷售股份
「完成日」	指	二零一六年七月二十六日，即完成發生之日
「綜合文件」	指	由要約人及本公司根據收購守則就要約向全體股東聯合發佈之本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)要約之詳盡條款(連同接納表格)以及獨立董事委員會及獨立財務顧問各自就要約發出之意見函件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「契諾人」	指	Glades Properties Pte. Ltd.，一家於新加坡共和國註冊成立之公司並為CDL之全資附屬公司
「按金」	指	買方於簽訂日期為二零一六年四月二十七日之諒解備忘錄(經日期為二零一六年四月二十九日之經修訂及重列諒解備忘錄所修訂及重列)時就賣方與要約人訂立買賣銷售股份已向賣方支付之按金57,880,217港元
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何性質之任何物業、資產或權利所涉及或當中之任何按揭、押記、質押、留置權(因法規或執行法律而產生者除外)、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益或其他第三方權益、遞延購買、所有權保留、租賃、售後購回或售後租回或信託安排，亦包括與上述任何各項有關之任何協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力之人士
「融資」	指	信誠證券授予要約人最多513,000,000港元之貸款融資，以於接納要約時撥付要約人應付款項
「接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關要約之股份接納及過戶表格

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「豐隆集團」	指	豐隆國際開發有限公司、Hong Leong Holdings Limited、Hong Leong Enterprises Pte. Ltd.、SingAsia Investments Pte Ltd、Heidelberg Company Limited、Starich Investments Pte. Ltd.及Tudor Court Gallery Pte Ltd.
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會已告成立，成員包括全體非執行董事（除陳智思先生及Ronald Nathaniel Issen先生以外），以就要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	股東（包括豐隆集團），惟要約人及其一致行動人士除外
「聯合公告」	指	要約人與本公司於二零一六年七月二十二日發佈之聯合公告，內容有關（其中包括）購股協議及要約
「最後交易日」	指	二零一六年七月十九日，即緊接股份暫停買賣以待刊發聯合公告前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一六年八月十六日，即本綜合文件付印前就確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，已獲委任為要約人之財務顧問

---

## 釋 義

---

「要約」	指	信誠證券為及代表要約人根據收購守則規則 26.1 就全部已發行股份(要約人及／或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外)提出之強制性無條件現金要約
「要約期」	指	自二零一六年四月十五日(即首個第 3.7 條公告日期)起計直至截止日期止之期間
「要約價」	指	作出要約之價格，即每股要約股份 2.82 港元
「要約股份」	指	任何及全部股份，惟要約人及／或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外
「要約人」	指	中國天元錳業有限公司，一家於二零一五年一月五日在開曼群島註冊成立之有限公司
「海外股東」	指	如本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「信誠證券」	指	信誠證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第 1 類(證券交易)、第 4 類(就證券提供意見)、第 6 類(就機構融資提供意見)及第 9 類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖
「有關期間」	指	自二零一五年十月十五日(即要約期開始之日前六個月當日)起計直至最後實際可行日期(包括該日)止之期間
「第 3.7 條公告」	指	本公司就(其中包括)賣方可能出售其於本公司之股權而刊發之日期為二零一六年四月十五日、二零一六年四月二十九日、二零一六年五月二十七日、二零一六年六月十日及二零一六年七月八日之公告

---

## 釋 義

---

「銷售股份」	指	賣方於緊接完成前合法實益擁有之合共200,854,743股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本之約52.52%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股份押記」	指	信誠證券與要約人訂立之股份押記，據此，要約人合法實益擁有之200,854,743股股份及要約人將透過要約收購之要約股份已抵押予信誠證券作為融資之抵押品
「購股協議」	指	賣方、要約人及契諾人就銷售股份於二零一六年七月十九日訂立之購股協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(不時有效及經修訂)
「交易日」	指	聯交所於香港開放買賣之日
「賣方」	指	Citydev Investments Pte. Ltd.、Educado Company Limited 及 eMpire Investments Limited
「%」	指	百分比



敬啟者：

信誠證券有限公司代表中國天元錳業有限公司  
提出之強制性無條件現金要約  
以收購CITY E-SOLUTIONS LIMITED股本中的全部已發行股份  
(中國天元錳業有限公司及／或與其一致行動人士已擁有  
及／或同意將予收購之股份除外)

緒言

於二零一六年七月十九日(交易時段後)，賣方與要約人已訂立購股協議，據此，要約人有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(即200,854,743股股份)，相當於貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約52.52%)，總代價為566,410,375.26港元(相等於每股銷售股份2.82港元)，乃由要約人與賣方經公平磋商後協定。購股協議已於二零一六年七月二十六日完成。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及與其一致行動之人士擁有200,854,743股股份，佔貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約52.52%。根據收購守則規則26.1，要約人及與其一致行動之人士須就所有已發行股份(要約人及與其一致行動之人士已擁有或同意將予收購之股份除外)提出強制性無條件現金要約。

本函件載列(其中包括)要約之主要條款，連同有關要約人之資料及要約人對貴集團之意向。要約條款之進一步詳情及接納要約之程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

強制性無條件現金要約

於最後實際可行日期，貴公司已發行382,449,524股股份。於最後實際可行日期，貴公司並無尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換為股份之證券，亦無就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換為股份之證券訂立任何協議。

要約之主要條款

信誠證券代表要約人並遵守收購守則，謹此根據收購守則按照本綜合文件所載條款按以下基準提出要約：

每股要約股份 ..... 現金 2.82 港元

每股要約股份2.82港元之要約價與要約人根據購股協議支付每股銷售股份之購買價相同，要約價乃由要約人與賣方經公平磋商後協定並由要約人於完成時以現金支付。

根據要約將予收購之要約股份須不附帶任何產權負擔及按所附帶於要約股份的一切權利收購，包括收取提出要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之權利。根據收購守則，要約將向所有股東提出，惟要約人及其一致行動人士除外。

要約在各方面均為無條件。

於最後實際可行日期，豐隆集團擁有股份之實體權益如下：

	股份數量	概約百分比
Hong Leong Holdings Limited	21,356,085	5.58%
豐隆國際開發有限公司	4,718,203	1.23%
Heidelberg Company Limited	95,801	0.03%
Hong Leong Enterprises Pte. Ltd.	2,036,443	0.53%
Starich Investments Pte. Ltd.	375,054	0.10%
Tudor Court Gallery Pte Ltd	375,054	0.10%
SingAsia Investments Pte Ltd	1,151,019	0.30%
合計	<u>30,107,659</u>	<u>7.87%</u>

豐隆集團已各自不可撤回及無條件地向要約人承諾，其將根據綜合文件所載條款就彼等實益擁有的股份合共30,107,659股(佔貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約7.87%)接受或促使接受要約。

價值比較

每股要約股份2.82港元之要約價：

- (a) 較二零一六年七月十九日(最後交易日)於聯交所所報的每股股份收市價2.68港元有約5.22%的溢價；
- (b) 較緊接最後交易日前連續五個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報的平均每股股份收市價約2.70港元有約4.44%的溢價；
- (c) 較緊接最後交易日前連續十個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報的平均每股股份收市價約2.63港元有約7.22%的溢價；
- (d) 較緊接最後交易日前連續三十個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報的平均每股股份收市價約2.54港元有約11.02%的溢價；
- (e) 較最後實際可行日期於聯交所所報的每股股份收市價約2.96港元有約4.73%的折讓；
- (f) 較二零一五年十二月三十一日(即編製 貴集團最新經審核財務報表之日)股東應佔每股股份綜合資產淨值約1.29港元有約118.60%的溢價。

最高及最低股份價格

於首份第3.7條公告日期前六個月期間及直至最後實際可行日期(包括該日)止期間內：

- (i) 股份在聯交所所報之最高收市價為於二零一六年七月二十七日之每股股份3.28港元；及
- (ii) 股份在聯交所所報之最低收市價為於二零一六年一月二十六日之每股股份1.43港元。

要約價值

於最後實際可行日期， 貴公司已發行382,449,524股股份。按每股要約股份2.82港元之要約價計， 貴公司全部已發行股本價值為1,078,507,657.68港元，要約股份價值為512,097,282.42港元。假設要約獲獨立股東全數接納，按181,594,781股要約股份計，要約生效所需的現金總額將為512,097,282.42港元。

### 要約人可動用的財政資源

要約人擬以融資方式撥付及償付要約應付的代價。根據融資條款，要約人根據購股協議收購之銷售股份及根據要約將予收購之股份將抵押予信誠證券以作為股份押記之抵押品。於最後實際可行日期，信誠證券並無持有任何股份。

要約人有關要約之財務顧問八方金融確信，要約人具備充裕財政資源可予動用，以償付於全面接納要約時所需的資金金額。

要約人確認，有關該項融資之任何負債(或有或其他)之利息付款、償還或抵押於任何重大方面不取決於 貴公司之業務。

### 接納要約的影響

通過接納要約，接納股東將出售其股份予要約人，而該等股份不附帶任何產權負擔及所附帶於股份的一切權利，包括於提呈要約日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

任何股東接納要約將被視為構成該名人士作出之一項保證，表示其根據要約出售之所有股份不附帶一切留置權、押記、期權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或產權負擔，並連同其累計或附帶之所有權利，包括但不限於收取於寄發本綜合文件當日或之後所建議、宣派、作出或派付之股息及分派之權利。接納要約乃不得撤銷，亦不可撤回，惟根據收購守則獲準則作別論。

### 香港印花稅

賣方在接納要約時所產生的香港從價印花稅乃按以下之0.1%計算：就有關獨立股東的接納應付的代價或根據香港法例第117章印花稅條例由印花稅署署長釐定之要約股份的價值(以較高者為準)，有關香港從價印花稅將自應付予接納要約之獨立股東款項中扣除。要約人將代表接納要約的相關獨立股東安排支付賣方的從價印花稅。要約人將承擔買方的從價印花稅。

### 付款

有關接納要約的現金付款將須儘早償付，惟在任何情況下須於要約正式完成接納當日以及要約人(或其代理)就接納要約收訖股份所有權相關文件當日起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內償付後，有關接納方告完整及有效。

### 稅務意見

股東如對彼等接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，務須諮詢彼等的專業顧問。要約人、要約人的一致行動人士、貴公司、八方金融、信誠證券、第一上海以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士一概不會就任何人士因接納或拒絕要約所產生的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

### 海外股東

向任何海外股東提呈要約之可用性可能受其居住的相關司法權區之適用法律及法規影響。海外股東務須遵守任何適用法律及監管規定，並在有需要時，諮詢其本身專業顧問。海外股東如欲接納要約，則有責任就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及繳付有關海外股東就相關司法權區應繳之任何轉讓或其他稅項)。

任何海外股東之任何接納將被視為構成該海外股東向要約人作出之陳述及保證，表示彼已遵守地方法律及規定。海外股東如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 其他安排

要約人確認(除本綜合文件所披露者外)，於最後實際可行日期：

- (i) 除各豐隆集團之承諾外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士並無接獲任何不可撤回承諾以接納要約；
- (ii) 並無由要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士訂立有關於 貴公司證券之衍生工具尚未行使；
- (iii) 除各豐隆集團有關承諾不出售其各自於股份的實益權益及接納要約及股份押記外，並無與要約人或 貴公司股份有關而可能對要約具有重大影響之任何安排(不論是透過期權、彌償保證或其他形式之安排)(見收購守則規則22註釋8)；

---

## 信 誠 證 券 函 件

---

- (iv) 除銷售股份外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無就股份或 貴公司可換股證券、期權、認股權證或衍生工具，擁有或控制或指示之任何投票權或權利；
- (v) 除購股協議外，要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引要約之某項先決條件或條件之情況之任何協議或安排；及
- (vi) 要約人、其最終實益擁有人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無借入或借出 貴公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 買賣 貴公司證券及於 貴公司證券之權益

除銷售股份外，要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士概無於二零一六年四月十五日(即首份第3.7條公告日期)日前六個月期間內及往後期間直至及包括最後實際可行日期買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士並無就涉及 貴公司證券之衍生工具訂立任何安排或合約，彼等任何一方亦無借入或借出任何有關 貴公司證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，除購股協議項下之銷售股份外，要約人及其一致行動人士概無持有、擁有或控制任何股份、期權、衍生工具、認股權證或其他賦予要約人及其一致行動人士權利可認購、轉換或交換為股份之證券。

## 貴公司持股架構

下表載列 貴公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之持股架構：

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
賣方				
Citydev Investments Pte. Ltd.	2,403,221	0.63	—	—
Educado Company Limited	7,927,703	2.07	—	—
eMpire Investments Limited	190,523,819	49.82	—	—
小計	200,854,743	52.52	—	—
要約人及其一致行動人士	—	—	200,854,743	52.52
董事及行政總裁	6,415,592	1.68	6,415,592	1.68
獨立股東	175,179,189	45.80	175,179,189	45.80
總計	382,449,524	100	382,449,524	100

## 有關 貴集團之資料

有關 貴集團資料之詳情，務請 閣下垂注本綜合文件「董事會函件」內「有關本集團之資料」一節以及附錄二及四。

## 有關要約人之資料

要約人為於二零一五年一月五日在開曼群島註冊成立之有限責任投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人由寧夏天元錳業有限公司(「寧夏天元」)全資擁有，寧夏天元為一間於中國註冊成立之有限公司，由賈天將先生及香港景津國際控股集團有限公司(由崔鶴先生全資擁有)分別擁有約77.0%及22.6%股權。要約人之唯一董事為賈天將先生之侄女賈彥女士。

寧夏天元主要從事錳礦石及其他金屬礦石加工以及電解錳及其他加工金屬礦石銷售。寧夏天元為跨區、多行業私人企業及全球最大電解錳金屬生產商。多年來，在中國當地區、市及省政府以及相關部門的支持下，寧夏天元擬建立其品牌及致力達至具國際競爭力的錳生產商之戰略目標。

寧夏天元的電解錳金屬、鉻鐵礦金屬、硫酸、水泥、修復二氧化錳及經處理無害錳金屬殘留物之年產能分別為500,000噸、300,000噸、200,000噸、2,000,000噸、800,000噸及2,000,000噸。寧夏天元於中國企業聯合會發佈的二零一五年中國企業500強排名第375，截至二零一五年十二月三十一日止年度之總收益為人民幣32,600,000,000元。

於完成前，要約人及其一致行動人士並不擁有 貴公司之任何股份、可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，並為獨立於 貴集團及其關連人士之第三方。

### 要約人有關 貴集團的未來意向

於要約結束後，要約人有意繼續 貴集團現有的主要業務。 貴集團現有主要業務包括投資控股、提供酒店業解決方案、酒店管理服務、預訂服務、風險管理服務、收益管理諮詢、會計及工資服務以及採購服務。要約人將對 貴集團現有主要業務及財務狀況進行審閱，以訂立 貴集團未來發展的業務計劃及策略。就此而言，要約人可能會於與 貴集團現有業務類似的行業及業務領域尋找業務機會，並考慮任何資產出售、資產收購、業務合理化、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化是否合適，以提升 貴公司的長期發展潛力。於最後實際可行日期，要約人並無發現任何新商機。倘該等企業行動及／或新商機出現，將按上市規則作出進一步公告。

除要約人有關 貴集團的上述意向外，要約人無意(i)終止聘用 貴集團任何僱員；或(ii)在日常及一般業務過程以外重新部署 貴公司固定資產。

貴集團現有高級管理層(即均於 貴集團現有主要業務擁有豐富經驗及專業知識的王鴻仁先生( 貴集團行政總裁)及Rodrigo Jimenez先生(Sceptre Hospitality Resources, LLC( 貴公司間接非全資附屬公司，主要從事酒店預訂配送業務)的行政總裁))將繼續監督 貴集團的日常營運。此外，葉偉霖先生(彼自一九九八年起獲委任為 貴公司執行董事)將繼續向 貴集團提供其服務。

### 董事會組成的建議變動

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事郭令明先生、顏溪俊先生及葉偉霖先生、非執行董事陳智思先生及Ronald Nathaniel Issen先生以及獨立非執行董事羅嘉瑞醫生、李積善先生及張德麒先生。

---

## 信 誠 證 券 函 件

---

除葉偉霖先生及獨立非執行董事外，所有現任執行董事及非執行董事的辭任函件(將於收購守則及上市規則所允許的最早時間開始生效)的核證副本將於完成後送達至要約人。

於要約人可能通知賣方的時間，賣方應盡其合理努力游說獨立非執行董事於收購守則及上市規則所允許的最早時間發出辭任董事的通知。

要約人建議向董事會提名新董事，惟須遵守所有適用監管規定，包括收購守則及上市規則。於聯合公告所披露之建議董事的組成已出現變動。張嫻女士已代替張士宏先生為候任董事。於最後實際可行日期，要約人建議，於寄發綜合文件後，張嫻女士及蔣玉林先生獲委任為執行董事，及胡柏和先生、阮國權先生及郭景彬先生獲委任為獨立非執行董事。

下文為上述獲提名委任為執行董事及獨立非執行董事的被提名人的履歷詳情。上市規則第 13.51(2)條規定的進一步詳情將於委任生效後公告：

### 張嫻女士

張女士，31歲，持有經濟學碩士學位。張女士從事投資銀行業務及私募股權投資行業八年，於執行境內及海外交易擁有豐富經驗。彼曾於中國國際金融股份任職逾四年，主要負責併購。

除上文所披露者外，張女士(i)於過往三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司任職；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，張女士並無持有根據證券及期貨條例第 XV 部所定義的任何股份權益。

### 蔣玉林先生

蔣先生，57歲，持有經濟學博士學位。蔣先生於中國大型金融機構中擁有逾36年經驗，並於融資、投資及管理方面擁有豐富經驗。蔣先生為中國工商銀行股份有限公司(其股份於上海證券交易所及聯交所上市，上海證券交易所股份代號：601398；香港聯交所股份代號：1398)之非執行董事。

---

## 信 誠 證 券 函 件

---

除上文所披露者外，蔣先生(i)於過往三年內並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司任職；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，蔣先生並無持有根據證券及期貨條例第 XV 部所定義之任何股份權益。

### 胡柏和先生

胡先生，53歲，畢業於江西財經大學。彼為中國高級會計師、註冊會計師、註冊資產評估師及註冊稅務師。彼在財務方面有豐富經驗。胡先生現於中勤萬信會計師事務所擔任總經理。在一九九三年加入中勤萬信會計師事務所前，彼在中國財政部工作逾七年。胡先生為中海重工集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：651)之獨立非執行董事。

除上文所披露者外，胡先生(i)於過往三年內並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司任職；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，胡先生並無持有根據證券及期貨條例第 XV 部所定義之任何股份權益。

### 阮國權先生

阮先生，42歲，於一九九八年從莫納什大學(澳大利亞)獲得商學士學位，且分別為香港會計師公會及澳洲會計師公會之註冊會計師。阮先生於審計、稅務、首次公開發售、併購及公司服務方面擁有17年經驗。阮先生為中國家居控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：692)之公司秘書。

除上文所披露者外，阮先生(i)於過往三年內並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司任職；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，阮先生並無持有根據證券及期貨條例第 XV 部所定義之任何股份權益。

郭景彬先生

郭先生，58歲，於一九八零年從上海建材學院畢業。在一九九八年，郭先生獲中國社會科學院研究生院授予工商管理碩士學位。

郭先生是安徽海螺集團有限責任公司的執行董事。郭先生從一九九七年九月至二零一四年六月出任安徽海螺水泥股份有限公司(其股份於上海證券交易所及聯交所上市，上海證券交易所股份代號：600585；聯交所股份代號：914)的執行董事，並獲重新指派為安徽海螺水泥股份有限公司的非執行董事，直到二零一六年五月。

郭先生從二零一三年六月至二零一四年六月出任中國海螺創業控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：586)的非執行董事兼主席。此後，郭先生為中國海螺創業控股有限公司(股份代號：586)執行董事兼主席，主要負責中國海螺創業控股有限公司(股份代號：586)的整體戰略發展。郭先生也是中國物流地產控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1589)之獨立非執行董事。郭先生擁有超過30年的建材行業經驗和豐富的資本市場經驗，尤其專注於企業戰略規劃、營銷策劃及一般及行政管理。

除上文所披露者外，郭先生(i)於過往三年內並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司任職；(ii)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；及(iii)與 貴公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，郭先生並無持有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何股份權益。

根據購股協議，賣方已同意促使通過董事會決議案以批准委任要約人可能提名的該等人士為新董事，有關委任自不早於收購守則規則26.4規定准許日期的該日期生效。建議其他新董事獲提名加入董事會。然而，於最後實際可行日期，建議變動尚未確定， 貴公司將就董事會組成的變動刊發進一步公告。

## 公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

要約人擬於要約完成後維持股份在聯交所主板之上市地位。

倘於要約完成後 貴公司之公眾持股量跌至低於25%，要約人董事及新任董事(已由要約人提名)將共同及各別向聯交所承諾於要約完成後採取適當措施以確保股份有足夠的公眾持股量。

聯交所已表明，於要約完成時，倘由公眾人士持有之股份少於適用於 貴公司之最低規定百分比，即25%，或倘聯交所相信：(i) 股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii) 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，聯交所將考慮行使酌情權以暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復指定水平為止。

## 接納及交收程序

有關接納及交收程序以及接納期之進一步詳情，務請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

## 強制收購

要約人不擬為本身求取任何強制收購之權力。

## 一般事項

為確保所有獨立股東獲得公平對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份之已登記獨立股東應在可行情況下分開處理每名實益擁有人之股權。以代名人義登記投資之要約股份實益擁有人必須向彼等之代名人就彼等本人對於要約之意向發出指示。

寄予獨立股東之所有文件及匯款將以普通郵遞方式發送，惟郵誤風險概由股東自行承擔。該等文件及匯款將發送至獨立股東於股東名冊所示之相關地址或(如屬聯名獨立股東)股東名冊內排名首位之獨立股東。要約人及與其一致行動之人士、 貴公司、八方金融、信誠證券、第一上海、證券登記處或彼等各自之任何董事或聯繫人或專業顧問或參與要約的任何其他人士將不會就傳送途中之任何損失或延誤或可能因此而造成之任何其他責任負責。

額外資料

務請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之額外資料(構成本綜合文件之一部分)。閣下於決定是否接納要約前，務請細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及有關貴集團之其他資料。

此致

獨立股東 台照

為及代表  
信誠證券有限公司  
董事總經理  
劉升昂  
謹啟

二零一六年八月十九日



**City e-Solutions Limited**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：557)

**執行董事：**

郭令明先生(主席兼董事總經理)  
顏溪俊先生  
葉偉霖先生

**非執行董事：**

陳智思先生  
Ronald Nathaniel Issen 先生(副主席)

**獨立非執行董事：**

羅嘉瑞醫生  
李積善先生  
張德麒先生

**主要辦事處：**

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心  
28樓2803室

**註冊辦事處：**

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman  
KY1-1104  
Cayman Islands  
Maples and Calder 代轉

敬啟者：

信誠證券有限公司代表中國天元錳業有限公司  
提出之強制性無條件現金要約  
以收購CITY E-SOLUTIONS LIMITED股本中的全部已發行股份  
(中國天元錳業有限公司及／或與其一致行動人士已擁有  
及／或同意將予收購之股份除外)

緒言

茲提述聯合公告。

---

## 董 事 會 函 件

---

本公司及要約人於二零一六年七月二十二日聯合公布(其中包括)，於二零一六年七月十九日(交易時段後)，賣方與要約人已訂立購股協議，據此，要約人有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(即200,854,743股股份)，相當於本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約52.52%)，總代價為566,410,375.26港元(相等於每股銷售股份2.82港元)，乃由要約人與賣方經公平磋商後協定。

完成於二零一六年七月二十六日發生。緊隨完成後，要約人及其一致行動人士於合共200,854,743股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約52.52%。根據收購守則規則26.1，信誠證券(代表要約人)正就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)向獨立股東作出要約。邀約的條款載於「信誠證券函件」及本綜合文件附錄一以及隨附接納表格。

根據收購守則規則2.1，本公司已成立獨立董事委員會，成員為全體非執行董事(除陳智思先生及Ronald Nathaniel Issen先生以外)，就要約條款是否屬公平合理及接納要約向獨立股東提供意見。陳智思先生的家族於The Philippine Fund Limited，一間由Millennium & Copthorne Hotels plc(為CDL附屬公司)擁有60%權益之附屬公司擁有權益。因此陳智思先生就有關要約向獨立股東提供之意見不獲考慮為獨立意見。Ronald Nathaniel Issen先生為CDL Hospitality Real Estate Investment Trust(「H-REIT」)的經理董事會及CDL Hospitality Business Trust(「HBT」)的受託人—經理董事會之非獨立非執行董事。H-REIT及HBT兩者組成合併集團CDL Hospitality Trusts，其於新加坡證券交易所有限公司上市及為Millennium & Copthorne Hotels plc(為CDL附屬公司)之附屬公司。因此Ronald Nathaniel Issen先生就有關要約向獨立股東提供之意見不獲考慮為獨立意見。

如二零一六年八月一日所公布，第一上海已獲委任為獨立財務顧問，以就要約及尤其是要約是否屬公平合理及接納要約向獨立董事委員會提供意見。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)與要約人、要約及本集團有關的資料；(ii)獨立董事委員會就要約向獨立股東發出之推薦建議函；及(iii)獨立財務顧問就要約及接納要約向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件。

### 要約

下文所概述之要約條款之詳情載於本綜合文件所載「信誠證券函件」及本綜合文件附錄一以及隨附接納表格。有關進一步詳情，建議閣下參閱該等章節。

### 要約之主要條款

信誠證券為及代表要約人根據及符合收購守則按本綜合文件所載條款按以下基準作出要約：

每股要約股份..... 現金 2.82 港元

每股要約股份 2.82 港元的要約價等於要約人根據購股協議支付每股銷售股份之購買價，要約由要約人及賣方經公平協商後同意，並於完成時由要約人以現金支付。

根據要約收購的要約股份須不附帶任何產權負擔及按所附帶於要約股份的一切權利收購，包括於提呈要約日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。根據收購守則，要約將向所有股東(惟要約人及其一致行動人士除外)提出。

要約在所有方面均屬無條件。

### 要約人可動用的財政資源

八方金融(有關要約之要約人之財務顧問)已在「信誠證券函件」中確認，其信納具備充裕財政資源可供要約人動用，以償付於全面接納要約時所需的資金金額。

### 接納要約的影響

通過有效接納要約，股東將出售其提交股份予要約人，而該等股份不附帶任何產權負擔及所附帶於該等股份的一切權利，包括於提呈要約日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

## 董事會函件

### 本公司持股架構

如「信誠證券函件」所載，下表載列本公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之持股架構：

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
賣方				
Citydev Investments Pte. Ltd.	2,403,221	0.63	—	—
Educado Company Limited	7,927,703	2.07	—	—
eMpire Investments Limited	190,523,819	49.82	—	—
小計	200,854,743	52.52	—	—
要約人及其一致行動人士	—	—	200,854,743	52.52
董事及行政總裁	6,415,592	1.68	6,415,592	1.68
獨立股東	175,179,189	45.80	175,179,189	45.80
總計	<u>382,449,524</u>	<u>100</u>	<u>382,449,524</u>	<u>100</u>

### 有關本集團之資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團之主要業務包括投資控股、提供酒店業之解決方案、酒店管理服務、訂房服務、風險管理服務、收益管理顧問、會計及工資服務以及採購服務。

本公司已按收購守則之規定於本綜合文件附錄二載列與本集團有關之相關財務資料。

### 有關要約人及有關本集團未來意向之資料

有關要約人、其有關本集團之意向及即將來臨之董事會組成之變動(包括要約人提名之新董事)之資料，敬請閣下垂注本綜合文件中「信誠證券函件」。

尤其是，如「信誠證券函件」所述，要約人有意繼續本集團現有的主要業務。本集團現有主要業務包括投資控股、提供酒店業解決方案、酒店管理服務、預訂服務、風險管理服務、收益管理諮詢、會計及工資服務以及採購服務。要約人將對本集團現有主要業務及財務狀況進行檢討，以訂立本集團未來發展的業務計劃及策略。

要約人可能會於與本集團現有業務類似的行業及業務領域尋找業務機會，並考慮任何資產出售、資產收購、業務合理化、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化是否合適，以提升本公司的長期發展潛力。於最後實際可行日期，要約人並無發現任何新商機。除「信誠證券函件」載列之意向所披露者外，要約人無意(i)終止聘用本集團任何僱員；或(ii)在日常及一般業務過程以外重新部署本公司固定資產。

董事會知悉要約人有關本集團及建議變更董事會之組成之意向，並願意與要約人合作，以本集團及股東之整體最佳利益行事。

### 維持本公司上市地位及強制收購

要約人擬於要約完成後維持股份在聯交所主板之上市地位。要約人亦表示其無意行使任何權力進行強制性收購。

倘於要約完成後本公司之公眾持股量跌至低於25%，要約人董事及新任董事(已獲要約人提名)將共同及各別向聯交所承諾於要約完成後採取適當措施以確保股份有足夠的公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約完成時，股份之公眾持股量少於適用於本公司之最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所相信(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)股份之公眾持股量不足以維持有秩序之市場，則其將考慮酌情暫停股份買賣直至恢復規定之公眾持股量水平。

---

## 董事會函件

---

聯交所將密切監察本公司所有資產收購或出售活動。根據上市規則，聯交所有權將本公司於控制權變更後24個月內所訂立之一連串交易合併處理，而任何該等交易或會導致本公司被視為新上市申請者，並須遵守上市規則所載對新上市申請者之規定。

### 推薦意見

本公司已成立獨立董事委員會，就要約條款是否屬公平合理及接納要約，向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會已委任第一上海為獨立財務顧問，以就要約是否屬公平合理及接納要約向獨立董事委員會提供意見。

敬請閣下垂注(i)本綜合文件第25至26頁所載之「獨立董事委員會函件」，其載有就要約致獨立股東之推薦意見；及(ii)本綜合文件第27至47頁所載之「獨立財務顧問函件」，其載有(其中包括)就要約致獨立董事委員會之意見及達致推薦意見時所考慮之主要因素。

於就要約作出任何行動前，務請獨立股東細閱該等函件。

### 其他資料

敬請閣下垂注「信誠證券函件」及本綜合文件附錄及隨附接納表格所載額外資料。

此致

列位獨立股東 台照

承董事會命  
City e-Solutions Limited  
主席兼董事總經理  
郭令明

二零一六年八月十九日

以下載列獨立董事委員會就要約發出之函件全文。



**City e-Solutions Limited**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：557)

敬啟者：

信誠證券有限公司代表中國天元錳業有限公司  
提出之強制性無條件現金要約  
以收購CITY E-SOLUTIONS LIMITED股本中的全部已發行股份  
(中國天元錳業有限公司及／或與其一致行動人士已擁有  
及／或同意將予收購之股份除外)

吾等茲提述本公司及要約人聯合發出之日期為二零一六年八月十九日之綜合文件，本函件構成其中一部分。除非另有規定，否則綜合文件所界定之詞彙具有本函件所使用者之相同涵義。

吾等已根據收購守則獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約之條款及按吾等之觀點就要約條款對獨立股東而言是否屬公平合理及接納要約向閣下提供意見。第一上海已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等提供意見。其意見及達致意見時所考慮之主要因素及理由載於綜合文件第27至47頁所載「獨立財務顧問函件」。

吾等亦敬請閣下垂注「董事會函件」、「信誠證券函件」及綜合文件附錄所載額外資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經計及要約之條款及第一上海之獨立意見，我們認為要約之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，我們推薦獨立股東接納要約。吾等亦建議獨立股東閱讀綜合文件第27至47頁所載「獨立財務顧問函件」全文。

此致

列位獨立股東 台照

### 獨立董事委員會

獨立非執行董事  
羅嘉瑞醫生

獨立非執行董事  
李積善先生

獨立非執行董事  
張德麒先生

謹啟

二零一六年八月十九日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為第一上海就要約致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃供載入本綜合文件而編製。



香港中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈  
19樓

敬啟者：

信誠證券有限公司代表中國天元錳業有限公司  
提出之強制性無條件現金要約  
以收購CITY E-SOLUTIONS LIMITED股本中的全部已發行股份  
(中國天元錳業有限公司及／或與其一致行動人士已擁有及／或同意  
將予收購之股份除外)

### 緒言

吾等謹此提述吾等就要約獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，要約詳情載於日期為二零一六年八月十九日致獨立股東之綜合文件所載「信誠證券函件」及「董事會函件」內，而本函件構成綜合文件之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

## 購股協議

貴公司獲賣方通知，於二零一六年七月十九日(交易時段後)，賣方與要約人已訂立購股協議，據此，要約人有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(即200,854,743股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約52.52%)，總代價為566,410,375.26港元(相等於每股銷售股份2.82港元)，乃由要約人與賣方經公平磋商後協定。完成已於二零一六年七月二十六日發生。

## 強制性無條件現金要約

於二零一六年七月二十二日(即聯合公告日期)，要約人及其一致行動之人士並無持有、控制或有權引導 貴公司股本或投票權之任何股份。緊隨於二零一六年七月二十六日完成後，要約人及其一致行動之人士擁有合共200,854,743股股份，佔 貴公司全部已發行股本之約52.52%。

根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份(要約人及／或與其一致行動之人士已擁有及／或同意將予收購之股份除外)提出強制性無條件現金要約。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行382,449,524股股份。 貴公司並無尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換為股份之證券，亦無就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換為股份之證券訂立任何協議。

信誠證券代表要約人並遵守收購守則，根據收購守則按照綜合文件所載條款按以下基準提出要約：

每股要約股份 現金2.82港元

每股要約股份2.82港元之要約價等於要約人根據購股協議支付每股銷售股份之購買價。

## 獨立董事委員會

由全體非執行董事(陳智思先生及Ronald Nathaniel Issen先生除外，彼等與CDL有關連，因此並不包括在獨立董事委員會)組成之獨立董事委員會已成立，以就要約條款是否公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。

吾等(第一上海)已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他合理地被視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於彼等中擁有任何權益。除就委任吾等為要約之獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何其他吾等曾經或將會據此向 貴公司或任何其他合理地被視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。鑒於(i)吾等於是項委任中之獨立角色；(ii)吾等母集團之成員公司概非購股協議及要約之指示方；及(iii)吾等就是次委任所收取之費用佔吾等母集團收益之百分比並不重大，吾等認為是次獲委任為獨立財務顧問不會影響吾等就要約提供建議及達致吾等對其之意見時之獨立性及客觀性。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴董事所提供之資料及事實以及所發表之意見，並已假設該等資料、事實及意見於作出當時並且於最後實際可行日期繼續為真實、準確及完整，倘吾等之意見於最後實際可行日期後及直至要約期結束時有任何重大變動，獨立股東將盡快獲得通知。吾等亦曾尋求並已獲董事確認，吾等所獲提供之資料並無遺漏重大事實，且吾等所獲提供之資料足以令吾等達致本函件所載吾等之意見及建議。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實性及準確性，亦無理由相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。吾等亦已假設綜合文件所載或提述之一切聲明於最後實際可行日期為真實。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納要約之獨立股東所面對之稅務影響，此乃由於該等影響會因個人情況而異。特別是，身為海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東應考慮彼等之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

在制訂吾等之意見時，吾等亦曾參考多家可資比較公司及可資比較公司(定義見下文)之目標公司(全部均為聯交所主板上市公司)之資料作分析之用，而有關資料乃來自聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。吾等假設吾等所獲得之可資比較公司資料乃屬真實及準確。然而，吾等並無就吾等所獲得有關可資比較公司之目標公司之資料進行任何獨立查證，亦無對該等公司之業務及事務、財務狀況及未來前景進行獨立調查。吾等之意見乃必然根據於最後實際可行日期當時之財務、經濟、市場、監管及其他狀況，以及吾等截至最後實際可

## 獨立財務顧問函件

行日期所獲得之事實、資料、陳述及意見而作出。獨立股東務請垂注綜合文件附錄二「重大變動」一段，以及 貴集團之經營表現及財務狀況於二零一五年十二月三十一日後至最後實際可行日期止有若干不利變動。

### 所考慮之主要因素及理由

於評估要約以及向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份自一九八九年十二月二十九日起於聯交所主板上市。 貴集團之主要業務包括投資控股、提供酒店業之解決方案、酒店管理服務、訂房服務、風險管理服務、收益管理顧問、會計及工資服務以及採購服務。

#### 2. 貴集團之過往財務表現及前景

下表概述摘錄自 貴集團之經審核財務報表及其年報所載之 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度（「財政年度」）各年之綜合業績、經營現金流及財務狀況；以及摘錄自 貴集團中期業績公告之截至二零一六年六月三十日止六個月之綜合業績、經營現金流及財務狀況。截至二零一五年十二月三十一日止最近兩個財政年度之更多詳情載於綜合文件附錄二。

截至十二月三十一日 止財政年度或截至 二零一六年六月三十日 止期間	營業額/		貴公司 運資金變動			資產淨值 (不包括 非控股權益)
	收益	毛利	除稅前 溢利/ (虧損)	權益持有人 應佔溢利/ (虧損)	前之經營 現金流入/ (流出)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零一三年財政年度	102,838	83,857	16,304	17,169	(8,022)	569,036
二零一四年財政年度	100,130	81,673	(23,478)	(18,978)	(17,341)	550,234
二零一五年財政年度	92,207	74,032	(48,336)	(55,067)	(21,296)	492,103
截至二零一六年六月三十日 止六個月	50,212	39,995	(12,015)	(17,255)	(11,441)	475,039

### 概覽

於過去三個財政年度，貴集團之業務營運規模(以營業額／收益計)全面收縮，由二零一三年財政年度約102.8百萬港元之最近五年高峰水平縮減至二零一五年財政年度約92.2百萬港元，而同期之盈利能力亦由二零一三年財政年度之純利約17.2百萬港元一直下跌，於二零一四年財政年度及二零一五年財政年度分別虧損淨額約19.0百萬港元及55.1百萬港元，主要由於(i) 貴集團收取之酒店管理費收入下降，因為(a)數年來全球經濟下滑導致託管酒店經營業績下滑以及(b)為獲得新酒店管理合約與知名品牌酒店運營商之競爭激烈；(ii) 貴集團所持證券之未變現估值虧損淨額；及(iii)於評估可用以抵銷稅項虧損之未來應課稅溢利之可用性後削減 貴集團之遞延稅項資產。與此同時，貴集團自二零一四年財政年度起過往兩個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月亦一直錄得經營虧損。

考慮到另一項表現指標，貴集團自二零一三年財政年度以來及截至二零一六年六月三十日止六個月從未自其業務營運產生有意義之經營現金流入。具體而言，貴集團於二零一五年財政年度產生最大之經營現金流出約21.3百萬港元，而直至二零一五年財政年度止過去三個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之累計經營現金流出合共約為58.1百萬港元。

此外，貴集團之資產淨值(不包括非控股權益)由二零一三年十二月三十一日約569.0百萬港元下降至二零一五年十二月三十一日約492.1百萬港元，即於過去三個財政年度內及截至二零一六年六月三十日止六個月止(即前述兩個年度／期間結算日之間)，資產淨值顯著減少約16.5%，主要由於累計虧損淨額約91.3百萬港元。然而，貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之營運資金狀況(即按流動資產除以流動負債計算)強勁，分別約為17.3倍、16.3倍及15.8倍。此外，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，貴集團之資產負債比率(即計息銀行借款除以資產淨值)相對較低，為接近但不高於6.4%。該等營運資金狀況及資產負債比率水平顯示 貴集團於過去數年之流動性及財務穩定性處於安全水平。

由於全球宏觀經濟之不確定因素持續，導致全球各地之市況疲弱，貴集團自身亦經歷一段過渡期。然而，貴集團繼續發展酒店預訂業務及在確保成本符合業務活動水平之情況下採用審慎方式管理酒店相關業務。展望未來，吾等認為除非經濟前景出現戲劇性轉變，否則 貴集團之前景及展望仍將充滿挑戰。

### 二零一三年財政年度與二零一四年財政年度比較

誠如 貴公司二零一四年財政年度年報所載， 貴集團於二零一四年財政年度錄得收益約100.1百萬港元，較二零一三年財政年度之102.8百萬港元減少約2.7百萬港元(或2.6%)。二零一四年財政年度， 貴集團呈報之 貴公司權益持有人應佔虧損淨額約為19.0百萬港元，而二零一三年財政年度則呈報 貴公司權益持有人應佔純利約17.2百萬港元，主要是由於(i) 貴集團於二零一四年十二月三十一日所持證券之未變現估值收益淨額減少；及(ii) 貴集團於二零一四年十二月三十一日之證券及現金組合之不利匯率變動導致未變現外匯虧損淨額增加。

貴集團一般同時以內部產生之現金流、股東權益及銀行借款為其營運提供資金。於二零一四年十二月三十一日， 貴集團之資產淨值約550.2百萬港元(於二零一三年十二月三十一日約為569.0百萬港元)及計息銀行借款約31.4百萬港元(於二零一三年十二月三十一日約為32.1百萬港元)，資產負債比率約為5.7%(於二零一三年十二月三十一日約為5.6%)。

於二零一四年十二月三十一日， 貴集團之流動資產約536.0百萬港元(於二零一三年十二月三十一日約為535.3百萬港元)及流動負債約30.9百萬港元(於二零一三年十二月三十一日約為34.3百萬港元)，即處於淨流動資產狀況約505.1百萬港元(於二零一三年十二月三十一日約為501.0百萬港元)及流動比率約17.3倍(於二零一三年十二月三十一日約為15.6倍)。 貴集團之流動比率遠高於一倍，現水平可視為非常健康。

### 二零一四年財政年度與二零一五年財政年度比較

誠如 貴公司二零一五年財政年度年報所載， 貴集團於二零一五年財政年度錄得收益約92.2百萬港元，較二零一四年財政年度之約100.1百萬港元減少約7.9百萬港元(或7.9%)，主要是由於酒店管理費收入減少。

貴集團於二零一五年財政年度呈報之 貴公司權益持有人應佔虧損淨額約為55.1百萬港元，而二零一四年財政年度則呈報 貴公司權益持有人應佔虧損淨額約19.0百萬港元，主要是由於(i) 貴集團於二零一五年十二月三十一日所持證券之未變現估值虧損淨額；及(ii)於評估可用以抵銷稅項虧損之未來應課稅溢利之可用性後削減 貴集團之遞延稅項資產。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團一般同時以內部產生之現金流、股東權益及銀行借款為其營運提供資金。於二零一五年十二月三十一日，貴集團之資產淨值約492.1百萬港元(於二零一四年十二月三十一日約為550.2百萬港元)及計息銀行借款約30.5百萬港元(於二零一四年十二月三十一日約為31.4百萬港元)，資產負債比率約為6.2%(於二零一四年十二月三十一日約為5.7%)。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團之流動資產約494.1百萬港元(於二零一四年十二月三十一日約為536.0百萬港元)及流動負債約30.4百萬港元(於二零一四年十二月三十一日約為30.9百萬港元)，即處於淨流動資產狀況約463.7百萬港元(於二零一四年十二月三十一日約為505.1百萬港元)及流動比率約16.3倍(於二零一四年十二月三十一日約為17.3倍)。按此基準，貴集團之流動資金狀況於過去兩個財政年度略微轉差，但仍處於16.3倍之非常健康水平，遠高於一倍之一般安全水平。

### 截至二零一六年六月三十日止六個月與截至二零一五年六月三十日止六個月比較

貴集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得收益約50.2百萬港元，較二零一五年財政年度同期之約45.4百萬港元增加約4.8百萬港元(或10.5%)。略有反彈之主要原因是由於期間自 貴集團酒店預定業務收取之收益。

貴集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得 貴公司權益持有人應佔虧損淨額約17.3百萬港元，而二零一五年財政年度同期則錄得 貴公司權益持有人應佔虧損淨額約7.8百萬港元，主要是由於 貴集團蒙受之其他虧損大幅增加，其中包括已變現及未變現之(i)交易證券之估值虧損淨額約10.7百萬港元；及(ii)外匯虧損淨額約6.9百萬港元，主要產生自截至二零一六年六月三十日止六個月所持之英鎊計值證券及人民幣計值現金存款。

根據 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績公告，貴集團於二零一六年六月三十日之資產淨值約為475.0百萬港元，較二零一五年十二月三十一日之資產淨值約492.1百萬港元減少約3.5%，主要是由於同期錄得虧損淨額約17.3百萬港元。

### 展望及前景

儘管美國房地產及酒店業市場仍保持活躍，惟 貴集團在全球不明朗因素情況下仍保持審慎。 貴集團與其合營企業合夥人合力回應市場對其投資之興趣。

貴集團將繼續發展酒店預訂業務及在確保成本符合業務活動水平之情況下採用審慎方式管理酒店相關業務。

貴集團繼續持有若干交易證券，而其現金儲備存於一籃子貨幣中，並會不時因應 貴集團之交易證券公平值重新調整產生之未變現盈虧及重估外幣現金存款產生之未變現盈虧而繼續調整。

### 結論

鑒於：(i) 貴集團之營業額／收益由二零一三年財政年度之高峰水平約102.8百萬港元一直下跌至二零一五年財政年度約92.2百萬港元；(ii) 貴集團於截至二零一五年財政年度止過往兩個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月基本上一直錄得虧損淨額；(iii) 貴集團自二零一三年財政年度以來及截至二零一六年六月三十日止六個月止從未自其業務營運產生有意義之經營現金流入(未計營運資金變動)；(iv) 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之流動比率略微轉差但仍非常健康，分別為17.3倍、16.3倍及15.8倍；及(v) 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之資產負債比率為接近但不高於6.4%，吾等認為， 貴集團在收益、盈利能力及流動性方面之營運表現一直轉差，但其流動資金及財務穩定性狀況仍處於非常健康及可接受之水平，而展望未來， 貴集團之前景及展望仍然不明朗及充滿挑戰。

## 獨立財務顧問函件

### 3. 要約之基本條款

信誠證券代表要約人以每股要約股份現金 2.82 港元之價格提出要約。

要約價每股要約股份 2.82 港元相當於要約人根據購股協議就每股銷售股份向賣方支付之購買價，並較：

	每股股份 價格／ 價值約 港元	溢價／ (折讓)約 %
(i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價	2.68	5.22
(ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個 連續交易日在聯交所所報之平均收市價	2.70	4.44
(iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前 10 個 連續交易日在聯交所所報之平均收市價	2.63	7.22
(iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前 30 個 連續交易日在聯交所所報之平均收市價	2.54	11.02
(v) 貴集團於二零一五年十二月三十一日 (即 貴集團最新近經審核財務報表之 結算日)之股東應佔 貴集團每股股份綜合 資產淨值(根據最後實際可行日期 382,449,524 股已發行股份計算)	1.29	118.60
(vi) 貴集團於二零一六年六月三十日之股東 應佔 貴集團每股股份綜合資產 淨值(根據最後實際可行日期 382,449,524 股 已發行股份計算)	1.24	127.42
(vii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價	2.96	(4.73)

要約之進一步條款及條件(包括接納手續)載於綜合文件之「信誠證券函件」及附錄一。

## 獨立財務顧問函件

### 股份之過往股價表現

股份於二零一五年七月一日至二零一六年七月十九日期間(即為期最少十二個完整曆月之期間)及直至最後交易日(包括該日)(「回顧期」)以及進一步直至最後實際可行日期(包括該日)在聯交所所報之每月最高及最低收市價以及每月平均每日收市價列示如下：

	最高 收市價 港元	最低 收市價 港元	平均每日 收市價 港元	每月 交易日數
<b>二零一五年</b>				
七月	1.80	0.99	1.47	22
八月	1.44	1.02	1.30	21
九月	1.75	1.18	1.44	20
十月	1.72	1.60	1.67	20
十一月	1.73	1.60	1.67	21
十二月	1.67	1.50	1.58	22
<b>二零一六年</b>				
一月	1.61	1.43	1.51	20
二月	1.60	1.48	1.53	18
三月	2.17	1.55	1.78	21
四月(附註1)	2.82	2.17	2.63	17
五月	2.69	2.51	2.63	21
六月	2.64	2.39	2.51	21
七月(七月一日至 最後交易日)	2.75	2.41	2.60	12
七月(七月二十五日至 七月三十一日) (附註2)	3.28	3.03	3.16	5
八月(八月一日直至 最後實際可行日期)	3.13	2.92	3.02	11

附註：

1. 股份於二零一六年四月十五日、二十八日及二十九日暫停買賣三個交易日。
2. 股份於二零一六年七月二十日至二十二日暫停買賣三個交易日，以等待刊發聯合公告。

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

於回顧期內，股份收市價一直於期間股份最低價每股股份0.99港元(於二零一五年七月八日錄得)至最高價2.82港元(於二零一六年四月十一日錄得，即緊接 貴公司股份於二零一六年四月十五日暫停買賣一個交易日前之第四個交易日，以等待刊發公告，披露控股股東(即CDL)獲若干獨立第三方接洽，商談有關出售CDL透過其附屬公司(「CDL附屬公司」)所持之 貴公司全部股權(即已發行股份之約52.52%)之可能性，此可能導致 貴公司之控制權出現可能變動(「控制權變動公告」)之間大幅波動。於二零一六年四月二十八日及二十九日，股份進一步暫停買賣，以等待刊發另一份公告，披露CDL附屬公司與潛在買方訂立了諒解備忘錄，預期CDL附屬公司可能出售其所持之全部股份(包括合共200,854,743股股份，佔已發行股份約52.52%)，代價為每股銷售股份2.82港元。此外，潛在買家向CDL附屬公司支付按金57,880,217港元，並獲授自二零一六年四月二十七日起計45天之排他期，以決定是否進行可能出售該批股份。 貴公司於二零一六年五月三日恢復股份買賣，同時，股份交易之收市價介乎每股股份2.51港元至2.69港元之間窄幅波動，於二零一六年五月份，成交量並無明顯增加。

此外，於回顧期內的256個交易日中，有27個交易日(主要為二零一五年八月至二零一六年二月的七個月)並無錄得股份成交。吾等認為該段期間交投氣氛淡靜某程度上影響了股份價格表現。要約價2.82港元大幅高於股份在回顧期內的平均收市價每股股份約1.84港元。股份成交量及價格自二零一六年三月末起至二零一六年四月整月飆升至二零一六年四月十一日(即緊接日期為二零一六年四月十五日的控制權變動公告刊發前的第四個交易日)的最高日成交價每股股份2.86港元。之後，股份的收市價自二零一六年四月末直至最後交易日經歷逐漸但不十分明顯的下滑趨勢，於最後交易日的收市價約為每股股份2.68港元。於此期間，股份的成交價在每股股份1.90港元至2.86港元的範圍內波動。

除日期為二零一六年四月十五日的控制權變動公告及其類似性質的其後附屬公告以及 貴公司於回顧期內所作的四份盈利預警公告外，吾等並不知悉 貴公司所發表屬股價敏感的任何其他公告，因此吾等相信，股份價格於控制權變動公告及聯合公佈刊發後急升，很大可能是由於市場投機所致。依照有關情況，吾等認為近期的股價水平對分析要約價是否公平合理而言可能並非極可靠及不具參考意義。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，要約價與緊接最後交易日前的股份近期市價十分接近，整體上略有溢價，對獨立股東未必有吸引力。然而，考慮到(i)自二零一四年財政年度起計過去兩個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團基本上持續產生淨虧損；(ii)自二零一三年財政年度起計三個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團未曾從其業務營運中產生任何正數經營性現金流入(未計營運資金變動)；(iii)誠如上文「貴集團之過往財務表現及前景」一節所詳述，貴集團的前景及展望仍然不明朗；及(iv)要約價2.82港元相等於要約人支付的銷售股份的購買價，吾等認為釐定發售價具有理據支持。此外，鑒於股份流通量相對較低(見下文「股份流通量」一節所詳述)，吾等認為股份的現行市價未必真實反映股份價值。

然而，吾等注意到，於最後交易日後至最後實際可行日期(包括該日)止期間內，股份的收市價一直介乎2.92港元至3.28港元，大幅高於要約價。尤其是，股份於該期間的最低收市價為於二零一六年八月十五日的每股股份2.92港元，較要約價略高約3.5%。獨立股東如欲出售彼等的股份，且倘於股票市場出售彼等的股份的所得款項淨額於扣除所有交易成本後，產生的代價高於根據要約收取的款項淨額，則可考慮於股票市場出售彼等的股份，而非接納要約。

吾等謹此提醒獨立股東，儘管要約價低於股份近期收市價，並較股份於最後交易日及直至最後實際可行日期的收市價有大幅折讓，概不保證股份成交價將於要約期及之後維持於並高於要約價。因此，獨立股東(尤其是有意將彼等於股份投資變現者)務請密切留意股份於可供接納的要約期內的市價。

## 獨立財務顧問函件

### 股份流通量

下表載列每月股份日均成交股數，以及股份於回顧期內每月成交量相對(i)於最後交易日及其後直至最後實際可行日期公眾持有的已發行股份總數；及(ii)於最後交易日及其後直至最後實際可行日期的已發行股份總數的各個百分比：

	股份每月 總成交量	股份於 當月的 每交易日 平均成交量	股份日均 成交量佔 平均已發行 股份總數的 百分比 (附註1)	股份日均 成交量佔 平均公眾 持股量的 百分比 (附註2)	每月 交易日數
<b>二零一五年</b>					
七月	15,064,000	684,727	0.18%	0.39%	22
八月	3,843,799	183,038	0.05%	0.10%	21
九月	3,441,376	172,069	0.04%	0.10%	20
十月	3,525,950	176,298	0.05%	0.10%	20
十一月	3,496,074	166,480	0.04%	0.10%	21
十二月	1,181,008	53,682	0.01%	0.03%	22
<b>二零一六年</b>					
一月	3,498,289	174,914	0.05%	0.10%	20
二月	2,750,834	152,824	0.04%	0.09%	18
三月	31,040,494	1,478,119	0.39%	0.84%	21
四月	113,654,622	6,685,566	1.75%	3.82%	17
五月	13,361,730	636,273	0.17%	0.36%	21
六月	9,792,266	466,298	0.12%	0.27%	21
七月(自七月一日至 最後交易日)	10,106,886	842,241	0.22%	0.48%	12
七月(自七月二十五日至 七月三十一日)	230,505,962	46,101,192	12.05%	26.32%	5
八月(自八月一日直至 最後實際可行日期)	11,276,460	1,025,133	0.27%	0.59%	11

附註：

1. 根據整個回顧期及直至最後實際可行日期的382,449,524股股份計算。
2. 經撇除賣方及 貴公司董事及行政總裁所持有的合共207,270,335股股份後，根據於整個回顧期及直至最後實際可行日期的175,179,189股股份計算。

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

---

## 獨立財務顧問函件

---

上表說明回顧期內每月的股份日均成交量極少。除二零一六年四月外，股份日均成交量於整個回顧期內均少於公眾股東不時持有的已發行股份總數的1.0%。股份於二零一五年八月至二零一六年二月的七個月內有17個交易日並無交投。除控制權變動公告及其類似性質的其後附屬公告及 貴公司於回顧期內所作的四份盈利預警公告外，董事並不知悉有任何其他原因可對股份於回顧期內的成交量波動構成重大影響。於二零一六年七月二十六日（即完成交易之日），200,854,743股股份自賣方轉讓予要約人，造成(i)當天股份的總成交量驟增至207,863,211股股份；及(ii)股份的日均成交量分別猛增至平均已發行股份總數及平均公眾持股量的約12.05%及26.32%。鑒於股份於回顧期（即使於發表聯合公告後及直至最後實際可行日期）整體流通量偏低，吾等認為有意將彼等於 貴公司的投資變現的獨立股東（尤其是持股量相對較多者）未必可於不對股份市價水平造成不利影響的情況下將投資變現。因此，吾等認為要約為有意將彼等於股份的投資變現的獨立股東提供另一途徑。

基於上述原因，概不保證獨立股東將可按於最後交易日前的價格水平或遠高於要約價的價格將彼等於股份的投資變現（尤其是持股量相對較多者）。

再者，於考慮到要約人有關 貴集團意向（詳情見綜合文件及本函件「要約人的資料」及「要約人有關 貴集團的未來意向」各節所簡述）後，對 貴集團於要約後的前景有信心的獨立股東，可因應彼等自身的情況考慮保留彼等全部或任何部分股份。然而，吾等注意到，要約人於最後實際可行日期並無意向或實質計劃藉 貴集團收購任何資產及／或業務。

### 可資比較公司分析

於評估要約價是否公平及合理時，慣常會應用經常用於評估公司價值的基準。吾等並無考慮應用(i)市盈率（「**市盈率**」），原因是 貴公司自二零一四年財政年度起普遍處於虧損狀況，並無具意義的盈利可用於計算市盈率；及(ii)股息法，原因是 貴公司自二零零八年財政年度起未曾宣派及分派任何現金股息，除此以外，則僅可考慮就吾等的估值分析應用餘下資產淨值法（即計算市賬率（「**市賬率**」））。

---

## 獨立財務顧問函件

---

基於吾等對聯交所網站的研究及董事進一步確認，概無於聯交所上市的公司正從事可直接與 貴集團的業務活動進行比較者，原因如下：

- (i) 貴集團提供酒店業相關解決方案及管理服務十分獨特，其為直接客戶(為酒店運營商)提供有關解決方案及管理服務；
- (ii) 在很大程度上， 貴集團的酒店管理收益有別於其他上市酒店運營商，彼等的酒店業務為直接向其終端客戶(個人及家庭)出租酒店房間及提供餐飲服務；
- (iii) 貴集團本身並無在不同城市／國家直接擁有酒店大樓(而典型的酒店運營商為以資產為基礎直接及實際持有酒店大樓的公司)及相關設施進行日常酒店運營；及
- (iv) 貴集團的重要資產主要包括現金及現金等價物、長期及短期銀行存款及短期交易證券，其總金額分別佔其於二零一五年十二月三十一日的合併資產總值及資產淨值的約75.9%及94.0%，而典型的酒店運營商則實際持有多幢酒店大樓進行日常酒店業務。

然而，吾等已識別出兩家在聯交所上市且其業務性質可與 貴集團進行比較(「可資比較公司」)的公司且並無遺漏，在此基礎上，這兩家公司(i)已在香港或其他地方自酒店業務／運營中產生逾90%的營業額／收益(不論是有利可圖或錄得虧損)；(ii)於最後交易日的市值較小(低於1,000百萬港元)；及(iii)於最近完整財政年度結算日的資產淨值較小(低於2,500百萬港元)。與 貴集團相比，其他酒店行業運營商(根據吾等的研究為相對較大的酒店集團)擁有的資產淨值較大，故吾等認為無可比較，且不適宜載入吾等的分析。因此，吾等在分析獨立股東指示及參考酒店運營行業的市賬率表現如何時考慮應用資產淨值法(即計算市賬率)，儘管此方法未必與 貴集團的方法具有高度可比性。就吾等所深知、努力及盡力所得的資料，以及基於吾等所進行的搜尋，僅有兩家可資比較公司清單應屬完整；基於吾等已計及市場內所有相對具意義的可資比較公司，且彼等的主要業務活動亦為酒店運營，故吾等認為就 貴集團而言，可資比較公司為公平及具代表性的比較對象。獨立股東務請注意， 貴公司的業務、營運規模、貿易前景、目標市場、產品組合及資本架構與可

## 獨立財務顧問函件

資比較公司不盡相同，而除上述篩選條件外，吾等並無深入調查可資比較公司的業務及營運。儘管如此，吾等認為，於評估要約價是否公平及合理性時，可資比較公司仍是具有意義的參考資料。下表概述吾等的相關發現。

公司名稱 (股份代號)	主要業務活動	於最後 交易日的 股份價格 港元	於最後 交易日的 市值 百萬港元	資產 淨值概約 百萬港元 (附註1)	市賬率 倍 (附註2及3)
新嶺域(集團) 有限公司(542)	中國的物業開發及 酒店業務	0.14	795.4	511.5	1.56
珀麗酒店控股 有限公司(1189)	酒店運營及證券交易	0.42	331.5	2,246.6	0.15
			最高		1.56
			平均		0.86
			中位數		0.86
			最低		0.15
		要約價			
貴公司(557)(附註3)		2.82	1,078.5	492.1	2.19

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 可資比較公司擁有人應佔的資產淨值乃摘錄自其各自於最後交易日前的最新年報。
2. 可資比較公司的市賬率乃根據彼等各自於最後交易日的收市價及可資比較公司擁有人應佔的資產淨值，除以於最後交易日的已發行股份總數計算。
3. 貴公司的引伸市賬率乃根據要約價乘以 貴公司於最後交易日的已發行股份382,449,524股，再除以 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值約492.1百萬港元計算。

誠如上表所說明，可資比較公司的市賬率介乎約0.15倍至約1.56倍。可資比較公司的平均市賬率約為0.86倍。根據要約價2.82港元計算，貴公司的引伸市賬率約為2.19倍，遠高於可資比較公司的市賬率範圍約1.56倍的最高值。

鑒於貴集團的重要資產主要包括現金及現金等價物、銀行存款及短期有價債券，其總金額分別佔其於二零一五年十二月三十一日的合併資產總值及資產淨值的約75.9%及94.0%，並應已反映出其於結算日的公平市場價值；儘管於二零一五年十二月三十一日，綜合負債總額僅佔貴集團資產淨值約16.1%，倘貴集團的市賬率約為1.00倍應基本上被視為合理，其前提是該等現金等價物資產的性質通常於其正常業務營運中並無直接生產性質且並不產生收益，故一般相等於其原有現金價值，惟須不時受所持資產質素及當時股票市場對上市公司估值氣氛的影響。根據吾等於回顧期內的股價審閱，股份於二零一五年七月一日至二零一六年四月十四日（即於二零一六年四月十五日刊發控制權變動公佈之前的最後一個交易日）期間的平均收市價為每股1.60港元（相當於二零一五年十二月三十一日每股股份的每股資產淨值約1.29港元的1.24倍引伸市賬率），吾等認為，有關價格不受貴公司控制權當時可能出現變動的影響，更如實反映股份的真正市場價值。

經考慮(i)要約價得出的約2.19倍的引伸市賬率遠高於可資比較公司的市賬率範圍約1.56倍的最高值；(ii)自二零一四年財政年度起過去兩個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團普遍錄得經營虧損；及(iii)貴集團的未來前景及展望仍然不明朗及充滿挑戰，吾等認為參照上文的引伸市賬率，相對貴集團本身的資產架構、同行其他上市公司股份的現行市場估值及定價而言，要約價屬公平合理。

#### 4. 有關要約人的資料

要約人為於二零一五年一月五日在開曼群島註冊成立的有限責任投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人由寧夏天元錳業有限公司（「寧夏天元」）全資擁有，寧夏天元為一間於中國註冊成立的有限公司，由賈天將先生及香港景津國際控股集團有限公司（由崔鶴先生全資擁有）分別擁有約77.0%及22.6%股權。要約人的唯一董事為賈天將先生的侄女賈彥女士。

寧夏天元主要從事錳礦石及其他金屬礦石加工以及電解錳及其他加工金屬礦石銷售。寧夏天元為跨區、多行業私人企業及全球最大電解錳金屬生產商。多年來，在中國當地

區、市及省政府以及相關部門的支持下，寧夏天元擬建立其品牌及致力達至具國際競爭力的錳生產商的戰略目標。

寧夏天元的電解錳金屬、鉻鐵礦金屬、硫酸、水泥、修復二氧化錳及經處理無害錳金屬殘留物的年產能分別為500,000噸、300,000噸、200,000噸、2,000,000噸、800,000噸及2,000,000噸。寧夏天元於中國企業聯合會發佈的二零一五年中國企業500強排名第375，截至二零一五年十二月三十一日止年度的總收益為人民幣32,600,000,000元。

### 5. 要約人有關 貴集團的未來意向

於要約結束後，要約人有意繼續 貴集團現有的主要業務。 貴集團現有主要業務包括投資控股、提供酒店業解決方案、酒店管理服務、預訂服務、風險管理服務、收益管理諮詢、會計及工資服務以及採購服務。要約人將對 貴集團現有主要業務及財務狀況進行審閱，以訂立 貴集團未來發展的業務計劃及策略。就此而言，要約人可能會於與本集團現有業務類似的行業及業務領域尋找業務機會，並考慮任何資產出售、資產收購、業務合理化、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化是否合適，以提升 貴公司的長期發展潛力。於最後實際可行日期，要約人並無發現任何新商機。倘該等企業行動及／或新商機出現，將按上市規則作出進一步公告。

除要約人有關 貴集團的上述意向外，要約人無意(i)終止聘用 貴集團任何僱員；或(ii)在日常及一般業務過程以外重新部署 貴公司固定資產。

貴集團現有高級管理層(即均於 貴集團現有主要業務擁有豐富經驗及專業知識的王鴻仁先生( 貴集團行政總裁)及Rodrigo Jimenez先生(Sceptre Hospitality Resources, LLC( 貴公司間接非全資附屬公司，主要從事酒店預訂配送業務)的行政總裁))將繼續監督 貴集團的日常營運。此外，葉偉霖先生(彼自一九九八年起獲委任為 貴公司執行董事)將繼續向 貴集團提供其服務。

### 6. 董事會組成的建議變動

在最後實際可行日期，董事會包括執行董事郭令明先生、顏溪俊先生及葉偉霖先生、非執行董事陳智思先生及Ronald Nathaniel Issen先生以及獨立非執行董事羅嘉瑞醫生、李積善先生及張德麒先生。

---

## 獨立財務顧問函件

---

除葉偉霖先生及獨立非執行董事外，所有現任執行董事及非執行董事的辭任函件(將於收購守則及上市規則所允許的最早時間開始生效)的核證副本已於完成後送達至要約人。

於要約人可能通知賣方的時間，賣方應盡其合理努力游說及於收購守則及上市規則所允許的最早時間下，由獨立非執行董事向辭任董事發出通知。

要約人建議向董事會提名新董事，惟須遵守所有適用監管規定，包括收購守則及上市規則。於聯合公告所披露之建議董事的組成已出現變動。張嫻女士已代替張士宏先生為候任董事。於最後實際可行日期，要約人建議，於寄發綜合文件後，張嫻女士及蔣玉林先生獲委任為執行董事，及胡柏和先生、阮國權先生及郭景彬先生獲委任為獨立非執行董事。

有關上述獲提名委任為執行董事及獨立非執行董事(視情況而定)的被提名人的履歷詳情，請參閱綜合文件「信誠證券函件」。

根據購股協議，賣方已同意促使通過董事會決議案以批准委任要約人可能提名的該等人士為新董事，有關委任自不早於收購守則規則26.4規定准許日期的該日期生效。建議其他新董事獲提名加入董事會。然而，於最後實際可行日期，建議變動尚未確定，貴公司將就董事會組成的變動刊發進一步公告。

鑒於上述(其中包括)，要約人將探索並考慮任何其後可能不時在市場上出現的其他投資及商業機會，並擬大幅改變董事會組成，吾等認為 貴集團的未來前景於最後實際可行日期尚不明確。

### 7. 公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

要約人擬於要約完成後維持股份在聯交所主板之上市地位。

倘於要約完成後 貴公司之公眾持股量跌至低於25%，要約人董事及新任董事(已由要約人提名)將共同及各別向聯交所承諾於要約完成後採取適當措施以確保股份有足夠的公眾持股量。

---

## 獨立財務顧問函件

---

聯交所已表明，於要約完成時，倘由公眾人士持有之股份少於適用於 貴公司之最低規定百分比，即 25%，或倘聯交所相信：(i) 股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii) 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，聯交所將考慮行使酌情權以暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復指定水平為止。

### 推薦意見

經考慮上述要約的主要因素及理由後，即：

- 獨立股東獲得要約人公平對待，按要約價每股股份 2.82 港元收購獨立股東的股份，相當於根據購股協議就每股銷售股份支付的價格；
- 貴集團自二零一四年財政年度起過往兩個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月基本上一直錄得經營虧損；
- 自二零一三年財政年度起過往三個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，貴集團未曾產生任何有意義的經營現金流入(即未計營運資金變動)；
- 貴集團於可見將來的前景及展望仍然不明朗及充滿挑戰；
- 貴公司自二零零八年財政年度起未曾分派任何股息；
- 要約價每股股份 2.82 港元與股份緊接最後交易日前的近期收市價十分接近，並顯著高於股份於回顧期內的平均收市價每股股份約 1.84 港元；
- 股份於回顧期內的成交量極少；及
- 要約價每股股份 2.82 港元代表 貴公司的引伸市賬率約為 2.19 倍，遠高於可資比較公司的市賬率範圍約 1.56 倍的最高值，

吾等認為，要約的條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於不同股東有不同投資條件、目標、風險偏好及承受水平及／或情況，故吾等推薦任何股東如需就綜合文件任何方面或應採取的行動徵詢意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

獨立股東(尤其是有意接納要約者)務請注意近期的股份價格於發佈聯合公告後出現波動，且概不保證於要約期內及要約期結束後，現行市價將會或將不會維持，以及將會或將不會高於要約價。有意接納股份要約的獨立股東務請密切留意股份於可供接納的要約期內的市價及流通量，並須因應彼等本身的情況，在出售股份的所得款項淨額較根據要約應收者為高時，考慮於公開市場出售股份，而非接納要約。

此致

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心  
28樓2803  
City e-Solutions Limited

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

董事總經理

董事

李崢嶸

鄭志光

謹啟

二零一六年八月十九日

附註：

李崢嶸女士及鄭志光先生乃證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，於企業融資行業均擁有逾十五年經驗。彼等曾參與就涉及香港上市公司的多項關連交易提供獨立財務顧問服務。

## 1. 接納要約之手續

閣下如欲接納要約，應按其上印列之指示(有關指示構成要約條款之一部分)填妥及簽署隨附接納表格。

- (a) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須填妥並簽署接納表格，並連同不少於閣下擬接納要約涉及之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以郵遞或以專人送交證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，惟無論如何須於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定並公布之較後時間及／或日期)前送達。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外之名義登記，而閣下欲就閣下所持之股份(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
- (i) 向代名人公司或其他代名人遞交股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，連同授權彼代表閣下接納要約之指示並將填妥之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)送交證券登記處；或
- (ii) 安排本公司透過證券登記處將股份登記於閣下名下，並將填妥及簽署之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)送交證券登記處；或
- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則閣下應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限或之前代表閣下接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司指定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或

- (iv) 倘閣下之股份已存放於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則閣下應於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限或之前透過中央結算「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下無法即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)(視情況而定)，而閣下欲接納有關閣下股份之要約，則閣下仍須填妥接納表格，並連同註明閣下已遺失或無法即時交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件送交證券登記處。倘閣下尋回或可交出該等文件，則該等文件應於隨後盡快送交證券登記處。倘閣下遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，則閣下亦應致函證券登記處索取彌償保證函件，並按其指示填妥後交回證券登記處。
- (d) 倘閣下已提交閣下任何股份之過戶文件以將其登記於閣下名下，惟尚未接獲閣下之股票，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同由閣下本人正式簽署之過戶收據一併送交證券登記處。此舉將被視為不可撤回地授權要約人及／或信誠證券或彼等各自之代理代表閣下於有關股票發出時向本公司或證券登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交證券登記處以及授權及指示證券登記處持有該等股票(惟須受要約之條款及條件規限)，猶如其已連同接納表格一併送交證券登記處一般。
- (e) 接納要約須待證券登記處於截止日期下午四時正(或在執行人員同意下要約人根據收購守則可能釐定並公布之較後時間及／或日期)前，接獲已填妥之接納表格，並符合收購守則規則30.2註釋1的規定，以及證券登記處已記錄有關接納及接獲收購守則規定之任何相關文件後，方被視為有效，且：
- (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及(倘該等股票並非以閣下之名義登記)其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件(例如一張由登記持有人簽立之空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章之有關股份過戶文件)；或

- (ii) 來自登記股東或其遺產代理人(惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(e)段其他分段並未計入之股份)；或
  - (iii) 在接納表格內填上相當於因接納要約而提交之股份總數(以股票代表)。倘並無填上數目，或所填上之數目超過或小於因接納要約而提交之股份總數(以股票代表)，接納表格將退回予閣下，供閣下改正及再次遞交。改正後之接納表格須於接納要約最後限期或之前再次遞交並送達股份過戶登記處；或
  - (iv) 已經獲證券登記處或聯交所核證。倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示足以令證券登記處信納之適當授權證明文件(如授予遺囑認證或經核證授權書副本)。
- (f) 任何交回之接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)概不獲發收據。

## 2. 要約之交收

倘收購守則規則30.2註釋1規定相關股份之有效接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)於所有方面均屬完備及齊整以及於要約結束前送抵證券登記處，則與應付各接納要約之股東之金額減賣家根據要約所提呈要約股份之從價印花稅有關之支票，將盡快但無論如何於正式填妥要約接納表格及就有關接納之相關所有權文件送抵證券登記處，令各項有關接納達致完整及有效當日起七(7)個營業日(定義見收購守則)內以普通郵遞方式送交有關股東，惟郵誤風險概由股東自行承擔。

根據要約向任何接納的獨立股東交收彼等有權獲得之代價將按照要約條款悉數交收(惟支付賣家從價印花稅除外)，而不論要約人可能另外有權或聲稱有權向該等接納的獨立股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

### 3. 接納期間及修訂

- (a) 根據收購守則，除非要約先前已在執行人員同意下經修訂或延長，否則根據其印備之指示，證券登記處必須於截止日期下午四時正前收到接納表格。
- (b) 要約人及本公司將不遲於截止日期下午七時正透過聯交所網站聯合發出公告說明要約是否獲修訂或延長。
- (c) 倘要約人修訂要約條款(根據收購守則項下相關規定)，所有獨立股東，無論是否已接納要約將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。
- (d) 倘要約獲延長或修訂，則有關延長或修訂之公告將列明下一個截止日期，或倘要約已就接納而言成為無條件，則包括要約將保持開放直至進一步公告的聲明。在後一種情況下，於要約向尚未接納要約的獨立股東終止前將發出至少14天的書面通知且將發布公告。經修訂要約將於其後至少保持開放14天。
- (e) 倘要約截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須(除文義另有所指外)被視為對按此經延長要約之截止日期之提述。
- (f) 接納任何相關經修訂要約均不可撤回，除非接納要約之獨立股東有權根據下文「6. 撤回權利」一段撤銷彼等接納及正式如此行事。

### 4. 代名人登記

為確保平等對待所有股東，作為代表一名以上實益擁有人之代名人而持有股份之股東應在實際可行情況下盡量獨立處理該等實益擁有人所持股權。以代名人義登記投資之股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

## 5. 公告

(a) 要約人必須於截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之較後時間及/或日期)前，知會執行人員及聯交所其有關要約之修訂或延長之決定。要約人須於截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公告，載列(其中包括收購守則規則19.1項下規定的資料)要約有否經修訂或延長。公告將列明股份總數：

(i) 已收訖之要約接納文件所涉及者；

(ii) 要約人或其一致行動人士於要約期之前所持有、控制或指示者；及

(iii) 要約人及其一致行動人士於要約期內購入或同意購入者。

公告須同時包括要約人或與其一致行動之任何人士已借入或借出(已轉借或已出售之借入股份除外)本公司之任何相關證券(定義見收購守則)之詳情。公告亦須列明該等股份數目佔本公司已發行股本之百分比及佔本公司投票權之百分比。

(b) 在計算接納之股份總數時，只有完整妥當及符合本附錄第1段所載的接納條件，且於不遲於截止日期下午四時正(即最後接納期限及日期)證券登記處已收到有效接納，方會計算在內。

(c) 根據收購守則之規定，所有有關上市公司之公告，均須根據上市規則之規定作出並於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.ceslimited.com](http://www.ceslimited.com))刊載。

## 6. 撤回權利

(a) 除下文(b)所列情況外，要約接納文件一經獨立股東提交，將不可撤回及取消。

(b) 倘要約人無法遵守上文「5.公告」一段所載之規定，執行人員可要求已遞交要約接納文件之獨立股東按執行人員可接納之條款獲授予撤回權利，直至其能夠符合該段所載之規定為止。

在該情況下，於獨立股東撤回其接納，則要約人應盡快(惟無論如何於獨立股東撤回接納起計10日內)以普通郵遞方式將連同接納表格一併送交之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件寄還予相關獨立股東，郵誤風險由相關獨立股東自行承擔。

## 7. 海外股東

要約可提呈予所有獨立股東(包括海外股東)。任何海外股東能否參與要約或會受其居住的相關司法權區之適用法律及法規所影響。海外股東務須遵守任何適用法律及監管規定，並在有需要時，諮詢其專業顧問。海外股東如欲接納要約，則有責任就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及繳付任何轉讓款項或有關海外股東就相關司法權區應繳之其他稅項)。

## 8. 印花稅及其他費用

賣家於接納要約(或其部分)時支付之香港從價印花稅乃按股東就相關接納應付之代價或(如為較高者)涉及相關接納之要約股份市值之0.1%計算，並將於接納要約而應付該等相關股東之款項中扣除。

要約人將安排代表接納要約之相關股東支付賣家從價印花稅，而要約人將根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納要約及轉讓要約股份承擔買家香港從價印花稅的自有部分。

## 9. 稅務影響

獨立股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，建議徵詢彼等本身之專業顧問意見。要約人、要約人之一致行動人士、本公司、八方金融、信誠證券、第一上海及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士對任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或責任概不承擔任何責任。

## 10. 一般事項

- (a) 由獨立股東呈交或接收或發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及償付要約項下應付代價之匯款，將由獨立股東或彼等指定之代理以普通郵遞方式呈交或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約人、要約人之一致行動人士、本公司、八方金融、信誠證券、第一上海及任何彼等各自之董事或證券登記處或參與要約之其他人士或任何彼等各自之代理概不就因此而可能產生之任何郵遞損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載之條文構成要約條款及條件之一部分。
- (c) 如意外漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約之人士，無論如何概不會導致要約失效。
- (d) 要約及所有接納概受香港法例監管並按照香港法例詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成授權要約人、八方金融、信誠證券或要約人可能指示之有關人士代表接納要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件，以及作出任何可能屬必要或合宜之其他行動，以便將該等人士已接納要約所涉及之股份歸屬予要約人或其可能指示之有關人士。
- (f) 透過接納要約，獨立股東將向要約人出售彼等之股份，當中不附帶任何產權負擔，並連同其附帶或累計之所有權利，包括提出要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。向登記地址位於香港境外司法權區之人士提出要約或會受到有關司法權區之適用法律所影響。登記地址位於香港境外司法權區之海外股東應自行了解及遵守本身所在司法權區之任何適用法律規定。
- (g) 透過任何代理人接納要約將被視為構成該名代理人向要約人作出保證，於接納表格所示之股份數目乃該名代理人為接納要約之實益擁有人持有之股份總數。
- (h) 本綜合文件及接納表格內有關要約之提述應包括其任何延長或修改。

- (i) 獨立股東於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應為不可撤銷，惟根據收購守則允許者除外。
- (j) 於作出決定時，除考慮本綜合文件所載「信誠證券函件」、「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」載列之資料外，獨立股東必須自行核查要約人、本集團及要約條款，包括涉及之裨益及風險。本綜合文件之內容(包括本文連同接納表格所載之任何一般意見或推薦建議)不應被詮釋為有關要約人、其最終實益擁有人、本公司、八方金融、信誠證券及第一上海之任何法律或商業意見。獨立股東應徵詢彼等本身之專業顧問之專業意見。
- (k) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格之中英文本概以英文本為準。

## 1. 三年財務概要

以下為本集團於截至二零一五年十二月三十一日止過往三個財政年度之財務資料及本集團截至二零一六年六月三十日止過往六個月財務資料概要，分別摘錄自本公司就有關財政年度已刊發的年報及於二零一六年八月十日刊發的中期業績公告。

	截至			
	二零一六年			
	六月三十日			
	止六個月	二零一五年	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	50,212	92,207	100,130	102,838
除稅項前(虧損)/溢利	(12,015)	(48,336)	(23,478)	16,304
所得稅(開支)/抵免	(5,302)	(13,638)	4,964	(442)
年度/期間(虧損)/溢利	(17,317)	(61,974)	(18,514)	15,862
以下各方應佔：				
本公司權益持有人	(17,255)	(55,067)	(18,978)	17,169
非控制性權益	(62)	(6,907)	464	(1,307)
	(17,317)	(61,974)	(18,514)	15,862
	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利：				
每股基本(虧損)/盈利				
(附註(4))	(4.51)	(14.40)	(4.96)	4.49

## 附註：

- (1) 本公司核數師畢馬威會計師事務所就本集團截至二零一五年十二月三十一日止的三個財政年度之經審核財務報表所編製報告並無任何保留意見。
- (2) 截至二零一五年十二月三十一日止的三個年度各年及截至二零一六年六月三十日止的六個月並無因規模、性質或情況而被視為特殊或例外之項目。
- (3) 本集團並無就截至二零一五年十二月三十一日止的三個財政年度各年及截至二零一六年六月三十日止的六個月宣派或派付任何股息。
- (4) 每股攤薄虧損並不適用，原因是截至二零一五年十二月三十一日止的三個財政年度各年及截至二零一六年六月三十日止的六個月並無潛在攤薄普通股。

## 2. 截至二零一五年十二月三十一日止上一財政年度之經審核業績

以下為本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表概要，摘錄自本公司已刊發之二零一五年年報。

## 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	2	92,207	100,130
銷售成本		<u>(18,175)</u>	<u>(18,457)</u>
毛利		74,032	81,673
其他虧損淨額	3	(25,316)	(559)
行政開支		<u>(96,720)</u>	<u>(105,383)</u>
來自經營活動的虧損		(48,004)	(24,269)
融資成本	4	(1,542)	(1,582)
應佔一家合營企業溢利		1,008	1,489
應佔聯營公司溢利		<u>202</u>	<u>884</u>
除稅前虧損	4	(48,336)	(23,478)
所得稅(開支)/抵免	5a	<u>(13,638)</u>	<u>4,964</u>
年內虧損		<u><u>(61,974)</u></u>	<u><u>(18,514)</u></u>
以下各項應佔：			
本公司權益持有人	8	(55,067)	(18,978)
非控股權益		<u>(6,907)</u>	<u>464</u>
年內虧損		<u><u>(61,974)</u></u>	<u><u>(18,514)</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利			
每股基本虧損	9	<u><u>(14.40)</u></u>	<u><u>(4.96)</u></u>

綜合損益及其他全面收入表  
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內虧損		(61,974)	(18,514)
年內其他全面收入(除稅後)：	10		
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算國外業務財務報表之匯兌差額		(306)	206
組成國外業務投資淨額之貨幣項目之匯兌差額		(31)	(18)
在剔除附屬公司時重新分類匯兌差額調整至損益		(2,779)	—
年內全面收入總額		<u>(65,090)</u>	<u>(18,326)</u>
以下各項應佔：			
本公司權益持有人		(58,131)	(18,802)
非控股權益		(6,959)	476
年內全面收入總額		<u>(65,090)</u>	<u>(18,326)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	43,351	41,904
無形資產	13	8,167	10,873
商譽	14	8,934	8,942
可供出售金融資產	15	32,985	33,016
長期銀行存款		3,797	9,780
於聯營公司權益	17	8,322	8,880
遞延稅項資產	18	10,183	24,632
<b>非流動資產總額</b>		<b>115,739</b>	<b>138,027</b>
<b>流動資產</b>			
買賣證券	19	87,498	111,197
應收賬款及其他應收款	20	32,507	30,274
短期銀行存款		5,974	17,101
可收回當期稅項	5c	2,681	4,630
現金及現金等價物	21	365,481	372,824
		<u>494,141</u>	<u>536,026</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	22	(29,461)	(29,924)
計息貸款	23	(899)	(969)
稅項撥備		(22)	—
		<u>(30,382)</u>	<u>(30,893)</u>
<b>淨流動資產</b>		<b>463,759</b>	<b>505,133</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>579,498</b>	<b>643,160</b>
<b>非流動負債</b>			
已收取超過來自按權益法入賬之 合營企業之盈利之股息	24	(19,487)	(17,256)
計息貸款	23	(29,591)	(30,394)
		<u>(49,078)</u>	<u>(47,650)</u>
<b>淨資產</b>		<b>530,420</b>	<b>595,510</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資本及儲備	26		
股本		382,450	382,450
儲備		<u>109,653</u>	<u>167,784</u>
本公司權益持有人應佔總權益		492,103	550,234
非控股權益	27	<u>38,317</u>	<u>45,276</u>
總權益		<u><u>530,420</u></u>	<u><u>595,510</u></u>

## 綜合權益變動報表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔					非控股 權益	總權益 千港元
	資本				總額 千港元		
	股本 千港元	贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元			
於二零一四年一月一日之結餘	382,450	676	2,295	183,615	569,036	44,800	613,836
二零一四年權益變動：							
年內(虧損)/溢利	—	—	—	(18,978)	(18,978)	464	(18,514)
其他全面收入							
隨後可能重新分類至損益之項目：							
換算國外業務財務報表之匯兌差額	—	—	194	—	194	12	206
組成國外業務投資淨額							
之貨幣項目之匯兌差額	—	—	(18)	—	(18)	—	(18)
其他全面收入總額	—	—	176	—	176	12	188
年內全面收入總額	—	—	176	(18,978)	(18,802)	476	(18,326)
於二零一四年十二月三十一日之結餘	<u>382,450</u>	<u>676</u>	<u>2,471</u>	<u>164,637</u>	<u>550,234</u>	<u>45,276</u>	<u>595,510</u>

## 綜合權益變動報表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔					非控股 權益	總權益 千港元
	資本				總額 千港元		
	股本 千港元	贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	收益儲備 千港元			
於二零一五年一月一日之結餘	382,450	676	2,471	164,637	550,234	45,276	595,510
二零一五年權益變動：							
年內虧損	—	—	—	(55,067)	(55,067)	(6,907)	(61,974)
其他全面收入							
隨後可能重新分類至損益之項目：							
換算國外業務財務報表之匯兌差額	—	—	(254)	—	(254)	(52)	(306)
組成國外業務投資淨額							
之貨幣項目之匯兌差額	—	—	(31)	—	(31)	—	(31)
在剔除附屬公司時重新分類							
匯兌差額調整至損益	—	—	(2,779)	—	(2,779)	—	(2,779)
其他全面收入總額	—	—	(3,064)	—	(3,064)	(52)	(3,116)
年內全面收入總額	—	—	(3,064)	(55,067)	(58,131)	(6,959)	(65,090)
於二零一五年十二月三十一日之結餘	<u>382,450</u>	<u>676</u>	<u>(593)</u>	<u>109,570</u>	<u>492,103</u>	<u>38,317</u>	<u>530,420</u>

## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>經營業務</b>			
年內虧損		(61,974)	(18,514)
所得稅開支／(抵免)	5a	<u>13,638</u>	<u>(4,964)</u>
除稅前虧損		(48,336)	(23,478)
調整：			
無形資產攤銷	4	2,697	2,699
物業、廠房及設備折舊	4	3,527	2,824
股息收入	2	(1,860)	(3,379)
融資成本	4	1,542	1,582
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	3	100	(27)
剔除一間不活動附屬公司之收益	3	(2,779)	–
無形資產減值虧損	4	–	23
利息收入	2	(3,313)	(2,484)
已變現及未變現外匯虧損淨額	3	8,814	11,561
買賣證券之已變現及未變現估值虧損／(收益)淨額	3	19,902	(6,631)
應佔一家合營企業溢利		(1,008)	(1,489)
應佔聯營公司溢利		(202)	(884)
應收賬款及其他應收款減值虧損(撥回)／確認	4	(380)	2,342
		<u>27,040</u>	<u>6,137</u>
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>		(21,296)	(17,341)
<b>營運資金變動</b>			
應收賬款及其他應收款		(2,157)	2,055
應付賬款及其他應付款		<u>(659)</u>	<u>(4,997)</u>
<b>經營業務所用現金</b>		(24,112)	(20,283)
已收利息		3,519	2,245
已收股息		1,860	3,379
已退還稅項－海外稅項		<u>2,759</u>	<u>249</u>
<b>經營業務所用現金淨額</b>		<u>(15,974)</u>	<u>(14,410)</u>

	二零一五年 附註 千港元	二零一四年 千港元
<b>投資活動</b>		
收取一家合營企業股息	3,255	28,090
收取聯營公司股息	674	644
銀行存款減少	17,110	17,726
購入物業、廠房及設備付款	(4,437)	(2,823)
購入買賣證券付款	(512)	(5,599)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	42
出售買賣證券所得款項	1,492	10,348
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<u>17,582</u>	<u>48,428</u>
<b>融資活動</b>		
質押現金減少／(增加)	730	(745)
已付利息	(1,418)	(1,458)
償還計息借貸	(1,627)	(893)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<u>(2,315)</u>	<u>(3,096)</u>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	<b>(707)</b>	<b>30,922</b>
於一月一日之現金及現金等價物	370,870	346,744
外匯匯率變動之影響	(5,906)	(6,796)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	21 <u>364,257</u>	<u>370,870</u>

## 財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

## 1. 主要會計政策

## (a) 合規說明

該等財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(總體包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採納的重要會計政策之概要載列於下文。

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效或可供提早採納的若干新訂及經修訂之香港財務報告準則。初次應用該等與本集團有關之香港財務報告準則所引致當前及以往會計期間之會計政策變動，已反映於該等財務報表內，有關資料列載於附註1(c)。

## (b) 財務報表編製基準

截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團於聯營公司及共同安排之權益。

財務報表乃使用計量基準按歷史成本法編製，惟下列以公平價值入賬之資產及負債除外(按下文所載之會計政策說明)：

- 分類為可供出售或買賣證券之金融工具(附註1(i))

編製符合香港財務報告準則之財務報表，需要管理層作出可影響所採用之政策及資產、負債與收支之申報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下為合理之多個其他因素而定，有關結果構成判斷有關未能直接從其他來源可得之資產及負債賬面值的依據。實際結果或會有異於該等估計。

估計及相關假設均會持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間內確認修訂，倘會計估計之修訂對當期及未來期間均有影響，則於修訂及未來期間確認修訂。

管理層於應用香港財務報告準則時作出對財務報表及估計不確定因素之主要來源有重大影響之判斷，於附註35論述。

#### (c) 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈下列於本集團當前會計期間生效的香港財務報告準則修訂：

- 香港會計準則第19號「僱員福利：界定福利計劃：僱員供款」修訂本
- 香港財務報告準則之年度改進，二零一零年至二零一二年週期
- 香港財務報告準則之年度改進，二零一一年至二零一三年週期

採納上述修訂並無對財務報表造成任何重大影響。

本集團並無採用現時會計期間尚未生效之任何新訂標準或詮釋。

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為由本集團控制之實體。當本集團因參與該實體之營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其對該實體之權力影響上述回報，本集團即對該實體擁有控制權。評估本集團是否有權力時，僅考慮(本集團及其他方持有的)實質權利。

於附屬公司的投資自控制權開始當日起至控制權終止當日止綜合計入綜合財務報表。集團內部結餘、交易及現金流量以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。集團內部交易所產生之未變現虧損按與未變現收益相同的方式對銷，但只限於沒有證據顯示減值的情況。

非控股權益指非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益，且本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款以致本集團整體須就該等符合金融負債定義之權益而承擔合

約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平價值或非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值的比例部分計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表於權益內與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。本集團業績中之非控股權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列，作為該年度損益總額及全面收入總額於本公司非控股權益與權益持有人之間之分配。非控股權益持有人之貸款及該等持有人的其他合約責任根據附註1(o)或1(q)按負債性質於綜合財務狀況表內呈列為金融負債。

本集團於附屬公司權益之變動，如無導致失去控制權，則入賬列為股本交易，而綜合權益內的控股及非控股權益金額則予以調整以反映相關權益變動，但並不調整商譽，且不確認任何收益或虧損。

當集團失去對附屬公司的控制權時，則入賬為出售該附屬公司全部權益，因此而產生的收益或虧損於損益確認。失去控制權當日於該前附屬公司留存的任何權益視為初步確認金融資產時的公平價值(附註1(i))或(倘適用)初步確認於聯營公司或合營企業(附註1(g))投資的成本。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資以成本值減減值虧損(附註1(m))列賬，惟該投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)除外。

#### (e) 共同安排

共同安排為本集團與其他方之間之合約安排，據此，彼等已按照合約約定享有共同控制權，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。共同安排為共同經營或合營企業。

#### (f) 共同經營

共同經營為一項共同安排，據此對安排擁有共同控制權之各方對該安排相關之資產及負債享有權利及負有義務。

本集團透過合併其權益相關之資產、負債、收入及開支逐項與類似項目確認其於共同經營之權益。類似交易及於類似情況下之事件乃採用一致會計政策。

本集團均自開始共同控制之日起至本集團終止共同控制該共同經營之日止確認其於共同經營之權益。

本集團與其共同經營實體交易產生之未變現溢利及虧損，均以本集團於共同經營之權益為限進行對銷，但如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益表確認。

當本集團終止共同控制共同經營實體時，則入賬為出售共同經營全部權益，因此而產生的收益或虧損於損益表確認。

#### (g) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其有重大影響力，但無法控制或共同控制其管理(包括參與財務及經營政策決定)之實體。

合營企業為一項安排，據此本集團或公司及其他訂約方同意分享控制該安排，及對該安排之淨資產享有權利。

聯營公司或合營企業之投資乃根據權益法在綜合財務報表中列賬，除非將該項投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)，則作別論。根據權益法，投資初始以成本記賬，並經本集團在收購當日應佔被投資單位可識別淨資產公平價值超出投資成本之金額(如有)調整。其後，該投資經本集團在收購後應佔被投資單位之淨資產及與該投資有關之任何減值虧損變動調整(附註1(m))。收購當日超出成本之任何金額、本集團本年應佔被投資單位之收購後稅後業績及任何減值虧損會於綜合損益表內確認，而本集團應佔被投資單位之收購後稅後其他綜合收益項目會於綜合損益及全面收益表內確認。

當本集團須分擔聯營公司或合營企業虧損額超出其所佔權益時，本集團之權益應減少至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資單位作出付款則除外。就此而言，本集團之權益為以權益法計算投資之賬面值及本集團之長期權益，該等長期權益實質為本集團對聯營公司或合營企業淨投資之一部分。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現損益均按本集團所佔被投資單位之權益比率抵銷，惟未變現虧損為已轉讓資產之減值提供證據則除外；如屬這種情況，未變現虧損應立即於損益內確認。

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資，反之亦然，保留權益不會重新計量。反而，投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營企業擁有共同控制權時，則按出售該被投資單位之全部權益入賬，而所產生之盈虧將於損益內確認。於喪失重大影響力或共同控制權時仍保留於前任被投資單位之任何權益乃按公平價值確認，而該金額將被視為一項金融資產(見附註1(i))初始確認之公平價值。

在本公司之財務狀況表內，聯營公司及合營企業之投資按成本減減值虧損列賬(見附註1(m))，除非將該項投資分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)，則作別論。

#### (h) 商譽

商譽指：

- (i) 轉讓代價之公平價值、被收購公司的任何非控股權益金額及本集團過往所持被收購公司股權之公平價值的總和；超出
- (ii) 收購日期計量的被收購公司可識別資產及負債公平淨值的差額。

倘(ii)超出(i)，則該差額即時於損益確認為廉價收購之收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生之商譽分配至預期自合併的協同效益獲利之各現金產生單位或現金產生單位組別並進行年度減值測試(附註1(m))。

年內出售現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入所購買商譽之任何應佔金額。

(i) 其他債務及股本證券投資

本集團及本公司投資債務及股本證券(投資於附屬公司，聯營公司及合營企業除外)之政策如下：

於債務及股本證券之投資初步以公平價值(即其交易價格)列賬，惟釐定初始確認之公平價值有別於交易價格，而公平價值以相同資產或負債在活躍市場之報價作依據，或採用僅輸入可觀察市場數據之估值技術。成本包括應佔交易成本，惟下文另有列明者則除外。該等投資其後根據其分類按下文入賬：

持有作買賣用途之證券投資分類為流動資產。任何應佔交易成本均於產生時在損益確認。於各報告日期末重新計量公平價值，得出之任何損益則於損益賬確認。於損益賬確認之盈虧淨額不包括該等投資所賺取之任何股息或利息，是由於該等股息或利息分別根據附註1(t)(iv)及1(t)(v)所載之政策確認。

不屬於持作買賣或持有至到期之證券投資歸類為可供出售證券。在各呈報期間結束時，公平價值會重新計量，由此產生之任何收益或虧損於其他綜合收益中確認，並於公平價值儲備之權益內單獨累計。公平價值儲備之累計收益或虧損於終止確認或減值時重新分類至損益(附註1(m))。除此之外，相同工具於活躍市場並無報價且其公平價值無法可靠計量之股本證券投資乃按成本減減值虧損後於財務狀況表內確認(附註1(m))。股本證券之股息收入及債務證券之利息收入採用實際利率法計算並分別根據附註1(t)(iv)及1(t)(v)所載政策於損益內確認。債務證券之攤銷成本變動導致的匯兌收益及虧損亦於損益內確認。

投資於本集團承諾購入／出售投資或投資屆滿當日確認／終止確認。

(j) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(附註1(m))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損以出售所得款項淨額與該項目的賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益賬確認。

折舊乃為撇銷物業、廠房及設備項目之成本，而減去估計殘值(如有)後於估計可用年限以直線法按以下比率計算：

樓宇	— 2.6%
廠房、機器及設備 (主要包括傢俬及裝置及辦公室設備)	— 6%至33.33%
汽車	— 20%

並無就永久地權計提折舊。

資產之可用年限及其殘值(如有)均每年檢討。

#### (k) 無形資產(商譽除外)

本集團所收購之無形資產按成本減去累計攤銷(倘估計可用年限為有限)及減值虧損(附註1(m))列賬。

研究活動開支於產生期間確認為支出。倘某項產品或程序在技術及商業上可行，而本集團資源充足且有意完成開發工作，開發活動之開支則予以資本化。資本化開支包括材料成本、直接勞務費用及適當比例的雜費與借貸成本(倘適當)。資本化開發成本按成本減累計攤銷與減值虧損(附註1(m))列賬。其他開發開支於產生期間確認為支出。

可用年限有限之無形資產之攤銷是按資產估計可用年限以直線法計入損益賬。以下具有有限使用年期之無形資產自可供使用日期開始攤銷，而其估計可用年期如下：

— 商標名稱	1至15年
— 商標	15年
— 特許權申請	10年
— 技術	5至11年
— 客戶關係	7至11年

攤銷之期間及方法均每年檢討。

**(1) 租賃資產**

倘本集團決定安排在協定期限內以一筆付款或一連串付款換取一項特定資產或多項資產之使用權，則有關安排(包括一項交易或一連串交易)乃或包括一項租賃。有關決定根據對安排本質之評估(不論安排是否以法定租賃形式)作出。

**(i) 租予本集團之資產分類**

倘本集團根據租賃持有資產而有關租賃將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產分類為根據融資租賃持有。並無將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本集團之租賃則分類為經營租賃。

**(ii) 以融資租賃購入之資產**

假如本集團透過融資租賃獲得資產的使用權，則會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額之現值(如為較低之數額)確認為物業、廠房及設備，而扣除融資費用後之相應負債則錄為融資租賃債務。折舊按於相關租賃期撇銷資產成本之比率計提，或倘本集團有可能取得資產之所有權，則按資產有效期計提，資產可用期限載於附註1(j)。減值虧損根據附註1(m)所載會計政策入賬。租賃支付之融資開支計入租賃期間之損益表，以令各會計期間之負債餘額具有大致相同之定期費用比率。或然租金計入其產生之會計期間之損益表。

**(iii) 經營租賃費用**

假如本集團透過經營租賃使用所持資產，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益賬扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。獲得的租賃獎勵乃於損益表確認為合共作出之租賃付款淨額之組成部份。或然租金計入其產生之會計期間之損益表。

## (m) 資產減值

## (i) 債務及股本證券投資與其他應收款減值

以成本或攤銷成本列賬或歸類為可供出售證券之債務及股本證券投資與其他即期及非即期應收款於各呈報期末審閱，以釐定有否減值之客觀證據。客觀減值證據包括本集團從可觀察數據中注意到以下一項或多項虧損事項：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲利息或本金付款；
- 債務人很可能會破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變為債務人帶來負面影響；及
- 權益工具投資之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本值。

如存在任何有關證據，則會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 對於按權益法於綜合財務報表(附註1(g))入賬之聯營公司及合營公司之投資，減值虧損乃根據附註1(m)(ii)比較該投資的可收回金額與其賬面值而計量。倘根據附註1(m)(ii)用以釐定可收回數額之估計發生有利變化，則減值虧損會撥回。
- 對於貿易及其他即期應收款項及其他以攤銷成本列賬之金融資產，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值之差額計量，如貼現影響屬重大，則按金融資產原來實際利率(即初始確認該等資產時計算的實際利率)貼現。如果該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則會進行整體評估。整體進行減值評估的金融資產的未來現金流量會根據與該整體組別具有類似信貸風險特徵之資產的過往虧損情況釐定。

倘於往後期間，減值虧損數額減少，而該減少可客觀地與減值虧損確認後發生之事件聯繫，則減值虧損透過損益賬撥回。減值虧損撥回後不得導致資產賬面值超出過往年度並無確認減值虧損之情況下所釐定之賬面值。

- 按公平價值列賬之可供出售證券，已於公平價值儲備內確認之累積虧損重新歸類至損益表。於損益表確認之累積虧損金額為收購成本(扣除任何本金及攤銷額)與現時公平價值之差額，減任何以往於損益表確認之減值虧損。

於損益表確認按公平價值列賬之可供出售股本證券之減值虧損不會於損益表撥回。倘該等資產之公平價值其後出現上升，則該增值於其他全面收入內確認。

倘公平價值其後出現增長可與減值虧損獲確認後出現之事件存在客觀關係，則撥回可供出售債務證券之減值虧損。於相關情況下撥回減值虧損於損益賬確認。

- 按成本列賬之無報價之可供出售股本證券，倘貼現後有重大影響，以該金融資產之賬面金額與其估計之未來現金流量按類似金融資產目前之市場回報率貼現之現值差額作為其減值虧損。按成本入賬之股本證券之減值虧損並無撥回。

減值虧損從相應之資產直接撤銷，但包含在應收賬款及其他應收款中、可收回程度視為不確定而並非微乎其微之應收賬款的已確認減值虧損則例外。在此情況下，應以撥備賬記錄呆賬之減值虧損。倘本集團確認收回應收賬款之機會微乎其微，則視為不可收回金額會從應收賬款直接撤銷，而在撥備賬所持有關該債務之任何金額會撥回。若之前自撥備賬扣除的款項其後收回，則會透過撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及之前直接撤銷而其後收回之款項，均在損益確認。

#### (ii) 其他資產減值

於各呈報期末，均須審閱內外資訊來源以確定下列資產可能減值之跡象或(商譽除外)過往確認之減值虧損不再存在或可能已減少之跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 於本公司財務狀況表內之對附屬公司、聯營公司及合營公司之投資。

倘若存在該等跡象，則估計該資產之可收回金額。此外，對於商譽、尚不可使用的無形資產及具有無限使用年期之無形資產，不論減值跡象是否存在，可收回數額均每年估計。

— 計算可收回數額

資產之可收回數額為公平價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，會採用反映當時市場評估貨幣時間值及該資產之特定風險之除稅前貼現率將估計未來現金流量折現至現值。當資產產生之現金流入並非很大程度上獨立於其他資產所產生之現金流入時，其可收回數額取決於獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)。

— 減值虧損之確認

當資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過可收回金額時，於損益賬確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先分配，以減低現金產生單位(或單位組別)所獲分配之任何商譽之賬面值，其後用以按比例減低該單位(或單位組別)內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減至低於其個別公平價值減出售成本(倘可測量)或使用價值(倘可確定)。

— 減值虧損之撥回

對於非商譽之資產，倘用以釐定可收回數額之估計發生有利變化，則減值虧損會撥回。商譽之減值虧損不予撥回。

減值虧損撥回限於過往年度並無確認減值虧損之情況下釐定之資產賬面值。減值虧損撥回在確認撥回之年度計入損益賬。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須按照香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期間結束時，本集團應用與其將在財政年度結束時應用之相同減值測試、確認及撥回標準(附註1(m)(i)及1(m)(ii))。

於中期期間就商譽及可供出售之股本證券確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。即使假若有關中期期間的減值評估僅於財政年度結束時進行，而並無虧損，或虧損輕微，有關減值虧損仍不會撥回。因此，倘可供出售股本證券之公平價值於年內餘下時間或於其後任何其他期間增加，則該增加會於其他全面收入而非損益表中確認。

(n) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步以公平價值確認，其後使用實際利息法以攤銷成本減去呆賬減值撥備(附註1(m))列賬，惟倘應收款為給予關連人士之免息貸款且無任何固定還款期或貼現影響不大則除外。於該等情況下，應收款以成本減呆賬減值撥備列賬(附註1(m))。

(o) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步以公平價值確認，其後以攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在此情況下，應付賬款及其他應付款以成本列賬。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、於銀行及其他金融機構之活期存款以及短期、高流動性投資。該等投資可隨時換算為已知的現金數額及其價值變動風險很小，並在購入後三個月內到期。

(q) 計息借貸

計息借貸初步按公平價值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借貸使用實際利息法就初步確認金額與借貸期內在損益確認的贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用以攤銷成本列賬。

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及向界定供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非金錢利益之成本乃於僱員提供相關服務的年度計算。當支付或結算遞延及有重大影響時，該等數額將以其現值列賬。

## (ii) 終止福利

終止福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付終止福利之重組成本時之較早者確認。

## (s) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動於損益賬確認，除非與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，而在該情況下，相關稅項分別於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為就本年度應課稅收入應付之預期稅項，採用呈報期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算並就過往年度應付稅項作出任何調整。

可扣稅及應課稅暫時差額(即為進行財務申報之資產及負債賬面值與相關稅基之間之差額)分別產生遞延稅項資產及負債。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以很可能獲得未來應課稅溢利以供有關資產使用者為限)均會確認。可用於支持確認可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的差額，惟該等差額須與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於預期撥回可扣稅暫時差額，或可轉回或結轉遞延稅項資產所產生之稅項虧損之同一期間內撥回。於釐定現時應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時亦採用相同準則，即該等差額與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可動用稅項虧損或抵免之一段或多段期間內撥回，則會予以計入。

確認遞延稅項資產及負債之少數例外情況，為商譽產生之不可扣稅及最初確認並無影響會計及應課稅溢利之資產或負債(惟並非業務合併之一部份)產生之暫時差額，以及與附屬公司投資有關之暫時差額，惟以(就應課稅差額而言)本集團控制撥回時間及於可見將來不可能撥回差額，或(就可扣稅差額而言)可能於未來撥回者為限。

已確認遞延稅項之金額採用呈報期末已頒佈或實質頒佈之稅率，按預期變現或結算資產及負債賬面值之方式計算。遞延稅項資產及負債並不貼現。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利可供抵免可動用的相關稅務利益。撥回任何該等扣減以可能有充足應課稅溢利供使用為限。

因分派股息而產生之其他所得稅項於支付有關股息之負債確認時確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及當中之變動各自分開呈列而不互相抵銷。假若本公司或本集團有合法執行權利，使即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並達成以下附加條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產則抵銷遞延稅項負債：

- 對於即期稅項資產及負債，本公司或本集團有意按淨額基準進行結算，或同時變現資產及結算負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，若涉及同一稅務機關對下述實體徵收之所得稅：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，該等實體計劃在預期結算或收回大額遞延稅項負債或資產的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產並結算即期稅項負債，或同時變現及結算。

在日常業務過程中，有許多交易及計算並不能確定最終的稅務處理方式。因此，本集團基於有否額外稅項及利息到期應付的估計而確認稅項負債。即使本集團相信本身的報稅表內容有根據，但倘若本集團認為稅務機構審查後若干內容未必能完全成立，則仍會確認該等稅項負債。根據對稅法詮釋及過往經驗等多項因素的評估，本集團認為所有稅務未有定案的年度已有充份的應計稅項負債撥備。上述評估基於估計及假設，可能涉及一系列關於未來事件的多方面判斷。可能會有新資料導致本集團改變關於現有稅項負債充分撥備的判斷，而有關稅項負債變更會影響決定變更期間的稅項開支。

(t) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平價值計量。倘經濟利益很有機會為本集團所得，而收益及成本(倘適用)能可靠衡量，則收益按以下各項在損益賬確認：

(i) 酒店管理收益

來自酒店管理服務、訂房分派和工資服務之收益於提供有關服務時確認。

(ii) 酒店經營

來自酒店經營之收益於提供有關服務時按應計基準確認。

(iii) 保險及風險管理收益

當本集團作為代理人及不承擔承保風險時，來自保險及風險管理服務之收益將根據留下的淨額或已向顧客發出賬單的款額扣除已付給供應商的款額之基準確認。

對於本公司擔任代理且並無承擔任何承保風險之風險管理服務，收益記錄為賺取之費用淨額，而非保險費及相關費用總額。

(iv) 股息

非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入則在該投資的股價除息時確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利率法累計確認。

(u) 外幣換算

(i) 外匯交易

年內，外匯交易按交易日適用之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按呈報年末的匯率換算。匯兌盈虧於損益賬確認。

按過往成本以外幣為單位計量之非貨幣資產及負債，按交易日之匯率換算。以外幣計值並以公平價值列賬之非貨幣資產及負債按釐定公平價值當日之匯率換算。

(ii) 外幣換算

海外業務之業績按與交易日期之適用匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目(包括綜合於二零零五年一月一日或以後收購之海外業務所產生之商譽)按呈報期末之收市匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認並獨立累計於匯兌儲備的權益內。因綜合於二零零五年一月一日前收購之海外業務所產生之商譽按收購海外業務當日適用之匯率換算。

出售海外業務時，有關該海外業務之匯兌差額之累計數額於確認出售損益時由權益重新分類至損益。

(iii) 海外業務之投資淨額

實質上屬於本公司於海外業務之淨投資一部份之貨幣項目產生之匯兌差額於本公司的損益表確認。該等匯兌差額於綜合財務報表重新分類為權益。於出售海外業務時，權益之累計金額轉撥入損益表作為出售產生之損益調整。

(v) 融資成本

融資成本包括借貸之利息開支及安排債務融資產生之開支。

借貸之利息開支採用實際利息法於損益表內確認。安排債務融資產生之開支按於債務融資獲授期間之實際利息基礎於損益表內確認。

(w) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或

- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。
  - (vi) 實體受(a)所識別人土控制或受共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
  - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供關鍵管理人員服務。

個人之近親指預期與實體進行交易時可影響或受該人士影響的家庭成員。

(x) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目之金額，乃取自定期向本集團最高行政管理層提供用作向本集團各項業務及地理位置分配資源並評估其表現之財務資料。

個別重大之經營分部不會為財務報告目的而合計，除非有關分部具有類似經濟特性，並且具有類似的產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務方法以及監管環境性質。個別非重大之經營分部倘符合上述大多數準則可予合計。

## (y) 撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而付出經濟利益，而且能夠作出可靠之估計時，應就該未能確定時間或數額之負債確認撥備。如貨幣之時值重大，則按預計履行責任所需開支之現值將撥備列示。

倘毋須付出經濟利益，或無法可靠地估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟付出經濟效益之可能極低則除外。如本集團可能須承擔之責任須視乎某項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟付出經濟利益之可能極低則除外。

## 2. 收益

本公司之主要業務包括投資控股及提供顧問服務。

本集團之收益包括酒店業相關服務之收益、股息收入及利息收入。年內在收益確認的各類重大收益金額如下：

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
股息收入	1,860	3,379
酒店相關股務	87,034	94,267
利息收入	3,313	2,484
	<u>92,207</u>	<u>100,130</u>

有關本集團主要業務之進一步詳情於該等財務報表附註28披露。

## 3. 其他虧損淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已變現及未變現外匯虧損淨額	(8,814)	(11,561)
買賣證券之已變現及未變現估值(虧損)/收益淨額	(19,902)	6,631
剔除一間不活動附屬公司之收益	2,779	—
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(100)	27
雜項所得款項	721	4,344
	<u>(25,316)</u>	<u>(559)</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度之雜項所得款項主要包括收取作為收購 Whiteboard Labs, LLC 所產生合約責任之最終結算之一次性收入。

## 4. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除/(計及)下列各項後得出：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>融資成本</b>		
攤銷撥充資本之交易成本	124	124
借貸之利息開支	1,418	1,458
	<u>1,542</u>	<u>1,582</u>
<b>員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利	<u>62,956</u>	<u>67,177</u>
<b>其他項目</b>		
無形資產攤銷	2,697	2,699
核數師酬金		
— 審核服務	3,978	3,679
— 稅項服務	61	1,188
— 非審核服務		
— 審閱持續關連交易	55	55
— 審閱半年度財務報表	590	601
— 審閱財務資料之匯編	155	116
物業、廠房及設備折舊	3,527	2,824
無形資產減值虧損	—	23
(撥回)/確認應收賬款及其他應收款之減值虧損	(380)	2,342
經營租賃費用—物業租金	3,178	1,691

## 5. 所得稅

(a) 在綜合損益表內的稅項指：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>當期稅項－海外</b>		
年內撥備	(876)	(1,171)
過往年度之撥備不足	85	23
	<u>(791)</u>	<u>(1,148)</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額之產生及撥回	13,964	(4,522)
過往年度之撥備不足	465	706
	<u>14,429</u>	<u>(3,816)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>13,638</u>	<u>(4,964)</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度的香港利得稅撥備乃按本年度之估計應課稅溢利以 16.5% (二零一四年：16.5%) 計算。由於本集團於年內並無任何須繳納香港利得稅之收入，故並無就香港利得稅作出撥備。海外附屬公司稅項乃按估計應課稅溢利以相關國家之稅率計提撥備。

根據開曼群島稅務優惠法(經修訂)第6條之規定，本公司獲豁免繳納開曼群島稅項，由一九八九年計，為期二十年。該稅務優惠再續期二十年，自二零零九年六月二日起計。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無就稅項虧損約 55,600,000 港元(二零一四年：4,200,000 港元)確認遞延稅項資產，是由於日後未必有足夠可課稅溢利可供本集團從中獲益。根據現行稅法，稅項虧損不會到期。

(b) 稅項開支／(抵免)及按適用稅率計算之會計虧損對賬：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內虧損	(61,974)	(18,514)
所得稅開支／(抵免)	13,638	(4,964)
除稅前虧損	<u>(48,336)</u>	<u>(23,478)</u>
按香港稅率計算之所得稅	(7,974)	(3,874)
非課稅收入之稅務影響	(55)	(2,002)
不可扣稅開支之稅務影響	5,703	3,611
海外司法區稅率之影響	(3,092)	(2,319)
非控股權益應佔轉嫁予不同 納稅人虧損／(溢利)之稅務影響	450	(217)
美國聯邦稅務抵免之影響	(1,473)	(892)
未確認遞延稅項資產	19,529	—
過往年度撥備不足	550	729
實際所得稅開支／(抵免)	<u>13,638</u>	<u>(4,964)</u>

(c) 在財務狀況表的當期稅項指：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度可收回海外稅項	899	1,179
有關過往年度之可收回海外稅項	1,782	3,451
	<u>2,681</u>	<u>4,630</u>

## 6. 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休 計劃供款 千港元	合計 千港元
<b>二零一五年</b>				
<b>執行董事</b>				
郭令明	375	—	—	375
郭令裕 (於二零一五年十一月十六日身故)	88	—	—	88
顏溪俊	100	—	—	100
葉偉霖	50	—	—	50
<b>非執行董事</b>				
陳智思	194	—	—	194
Ronald Nathaniel Issen	100	—	—	100
<b>獨立非執行董事</b>				
羅嘉瑞醫生	100	—	—	100
李積善	194	—	—	194
張德麒	288	—	—	288
	<u>1,489</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,489</u>
<b>行政總裁*</b>				
郭益智 (於二零一五年三月二日卸任)	—	297	—	297
王鴻仁 (於二零一五年三月二日獲委任)	—	2,608	—	2,608
	<u>—</u>	<u>2,905</u>	<u>—</u>	<u>2,905</u>

	薪金、 津貼及 董事袍金	實物利益	退休 計劃供款	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零一四年</b>				
<b>執行董事</b>				
郭令明	375	—	—	375
郭令裕	100	—	—	100
顏溪俊	100	—	—	100
葉偉霖	50	—	—	50
<b>非執行董事</b>				
陳智思	194	—	—	194
Ronald Nathaniel Issen	100	—	—	100
<b>獨立非執行董事</b>				
羅嘉瑞醫生	100	—	—	100
李積善	194	—	—	194
張德麒	288	—	—	288
	<u>1,501</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,501</u>
<b>行政總裁*</b>				
郭益智	<u>—</u>	<u>2,140</u>	<u>—</u>	<u>2,140</u>

\* 根據香港聯交所上市規則附錄十六第24段，對「董事」的提述包括並非董事成員的行政總裁。

## 7. 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士當中，概無(二零一四年：概無)為董事及其酬金於附註6披露。其餘五名(二零一四年：五名)人士之酬金總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及其他酬金	8,128	7,197
酌情花紅	153	1,348
	<u>8,281</u>	<u>8,545</u>

該五名(二零一四年：五名)最高薪酬人士之酬金介乎下列範圍：

	二零一五年 人數	二零一四年 人數
零港元 – 1,000,000 港元	—	—
1,000,001 港元 – 1,500,000 港元	3	2
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	1	2
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	—	1
2,500,001 港元 – 3,000,000 港元	1	—
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	—	—
3,500,001 港元 – 4,000,000 港元	—	—

## 8. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損 34,118,000 港元(二零一四年：溢利 6,233,000 港元)。

## 9. 每股盈利

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損按本公司之普通股權益持有人應佔虧損 55,067,000 港元(二零一四年：18,978,000 港元)除以年內已發行普通股數目之加權平均數 382,449,524 股(二零一四年：382,449,524 股)計算如下：

	二零一五年	二零一四年
於一月一日及十二月三十一日普通股之加權平均數	<u>382,449,524</u>	<u>382,449,524</u>

### (b) 每股攤薄虧損

鑒於年內並無攤薄潛在普通股，故每股攤薄虧損並不適用。

## 10. 其他全面收入

有關其他全面收入各組成部分之稅務影響

	二零一五年			二零一四年		
	除稅前			除稅前		
	金額	稅項開支	稅項淨額	金額	稅項開支	稅項淨額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
換算國外業務財務報表						
之匯兌差額	(306)	—	(306)	206	—	206
構成國外業務投資淨額						
之貨幣項目之匯兌差額	(31)	—	(31)	(18)	—	(18)
在剔除附屬公司時重新分類						
匯兌差額調整至損益	(2,779)	—	(2,779)	—	—	—
	<u>(3,116)</u>	<u>—</u>	<u>(3,116)</u>	<u>188</u>	<u>—</u>	<u>188</u>

## 11. 分部報告

本集團按產品及服務分類管理其業務。根據為進行資源配置及表現評估而向本集團最高行政管理層提供之內部報告資料，本集團已確定以下兩個報告分部：

- 投資控股 : 該分部乃關於上市股本投資、持作交易證券之非上市可供出售股票型共同基金之投資及歸類為可供出售金融資產之非上市股權基金之投資。目前，本集團之股本投資組合包括於倫敦證券交易所、納斯達克證券市場及菲律賓證券交易所上市之股本證券及於美國及香港之投資組合。
- 酒店業 : 該分部主要透過向酒店行業提供酒店管理、訂房、收益管理服務、風險管理服務及採購服務以及擁有與管理酒店產生收益。目前，本集團於該分部之業務於美國進行。

### (a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及進行分部間資源配置而言，本集團最高行政管理層按下列基準評估各須報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括除遞延稅項資產及可收回即期稅項外的所有有形資產、無形資產、商譽及流動資產。分部負債包括計息借貸、應付賬款及其他應付款以及所已收取超過按權益法入賬之合營企業之盈利之股息。

收益及開支參考須報告分部產生之銷售及開支或按照該等分部應佔資產折舊或攤銷所產生之銷售及開支分配至須報告分部。分部收益及開支包括本集團所佔本集團共同經營業務產生之收益及開支。

須報告分部溢利以「經營溢利」為準。除取得有關經營溢利之分部資料外，管理層獲提供有關收益、利息收入、折舊及攤銷、減值虧損、外匯收益／虧損、買賣證券之收益／虧損及各分部經營時所用新增非流動分部資產的分部資料。

## (b) 須報告分部資料

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度向本集團最高行政管理層提供之本集團須報告分部資料(供資源配置及評估分部表現之用)載列如下：

	投資控股		酒店業		總計	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶之收益	1,860	3,379	87,034	94,267	88,894	97,646
利息收入	3,127	2,227	186	257	3,313	2,484
須報告分部收益	<u>4,987</u>	<u>5,606</u>	<u>87,220</u>	<u>94,524</u>	<u>92,207</u>	<u>100,130</u>
須報告分部虧損	<u>(31,178)</u>	<u>(13,970)</u>	<u>(17,158)</u>	<u>(9,508)</u>	<u>(48,336)</u>	<u>(23,478)</u>
折舊及攤銷	1	1	6,223	5,522	6,224	5,523
買賣證券之已變現及未變現估值(虧損)/收益淨額	(19,831)	6,755	(71)	(124)	(19,902)	6,631
已變現及未變現外匯虧損淨額	(8,798)	(11,561)	(16)	—	(8,814)	(11,561)
新增非流動資產	27	—	5,069	2,823	5,096	2,823
須報告分部資產	418,542	456,027	178,474	188,764	597,016	644,791
須報告分部負債	6,278	9,629	73,160	68,914	79,438	78,543

## (c) 須報告分部資產及負債調節表

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>資產</b>		
須報告分部資產	597,016	644,791
遞延稅項資產	10,183	24,632
可收回當期稅項	2,681	4,630
綜合資產總額	<u>609,880</u>	<u>674,053</u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債	79,438	78,543
稅項撥備	22	—
綜合負債總額	<u>79,460</u>	<u>78,543</u>

## (d) 地域分部

本集團之投資業務主要於香港進行。酒店業活動由以美國為基地之附屬公司進行。

按地域分部基準呈列資料時，與投資控股有關之分部收益乃根據投資之地域位置得出，而與酒店業有關之分部收益乃根據客戶之地域位置得出。分部資產乃以資產之地域位置為基準。

## (e) 地域資料

	收益 千港元	非流動資產 千港元
二零一五年		
香港	4,795	10
中國	—	1,573
美國	87,406	70,977
開曼群島	—	32,985
新加坡	6	11
	<u>92,207</u>	<u>105,556</u>
二零一四年		
香港	5,459	—
中國	—	1,705
美國	94,671	78,674
開曼群島	—	33,016
	<u>100,130</u>	<u>113,395</u>

## 主要客戶

來自本集團酒店業分部之最大客戶收益達8,884,000港元(二零一四年：7,455,000港元)，佔本集團總收益約10%(二零一四年：7%)。

## 12. 物業、廠房及設備

	廠房、機器				總額 千港元
	永久地權 千港元	樓宇 千港元	及設備 千港元	汽車 千港元	
<b>成本</b>					
於二零一四年一月一日	5,058	34,457	13,910	563	53,988
增置	—	132	2,691	—	2,823
出售	—	—	(2,650)	(563)	(3,213)
撇銷	—	—	(1,015)	—	(1,015)
於資產類別之間重新分類	—	(108)	108	—	—
匯兌調整	—	22	6	—	28
於二零一四年 十二月三十一日	<u>5,058</u>	<u>34,503</u>	<u>13,050</u>	<u>—</u>	<u>52,611</u>
於二零一五年一月一日	5,058	34,503	13,050	—	52,611
增置	—	698	4,398	—	5,096
出售	—	—	(397)	—	(397)
匯兌調整	—	(37)	(4)	—	(41)
於二零一五年 十二月三十一日	<u>5,058</u>	<u>35,164</u>	<u>17,047</u>	<u>—</u>	<u>57,269</u>

	永久地權 千港元	樓宇 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>累計折舊及減值虧損</b>					
於二零一四年一月一日	28	2,505	8,989	563	12,085
年內折舊	—	915	1,909	—	2,824
出售	—	—	(2,635)	(563)	(3,198)
撤銷	—	—	(1,015)	—	(1,015)
於資產類別之間重新分類	—	(68)	68	—	—
匯兌調整	—	1	10	—	11
於二零一四年 十二月三十一日	<u>28</u>	<u>3,353</u>	<u>7,326</u>	<u>—</u>	<u>10,707</u>
於二零一五年一月一日	28	3,353	7,326	—	10,707
年內折舊	—	961	2,566	—	3,527
出售	—	—	(297)	—	(297)
匯兌調整	—	(3)	(16)	—	(19)
於二零一五年 十二月三十一日	<u>28</u>	<u>4,311</u>	<u>9,579</u>	<u>—</u>	<u>13,918</u>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一四年一月一日	<u>5,030</u>	<u>31,952</u>	<u>4,921</u>	<u>—</u>	<u>41,903</u>
於二零一四年 十二月三十一日	<u>5,030</u>	<u>31,150</u>	<u>5,724</u>	<u>—</u>	<u>41,904</u>
於二零一五年 十二月三十一日	<u>5,030</u>	<u>30,853</u>	<u>7,468</u>	<u>—</u>	<u>43,351</u>

永久地權位於香港境外，現持有自用。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團收購5,096,000港元(二零一四年：2,823,000港元)之物業、廠房及設備，其中659,000港元(二零一四年：零)透過融資租賃收購。收購物業、廠房及設備之現金流出為4,437,000港元(二零一四年：2,823,000港元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團抵押賬面值37,848,000港元(二零一四年：38,348,000港元)之物業、廠房及設備作為獲得銀行貸款之擔保(附註23)。

## 13. 無形資產

	商標名稱 千港元	商標 千港元	特許權			總計 千港元
			申請 千港元	技術 千港元	客戶關係 千港元	
<b>成本</b>						
於二零一四年一月一日	1,604	1,056	329	14,921	1,674	19,584
撤銷	—	(23)	—	—	—	(23)
匯兌調整	1	—	1	13	1	16
於二零一四年十二月三十一日	<u>1,605</u>	<u>1,033</u>	<u>330</u>	<u>14,934</u>	<u>1,675</u>	<u>19,577</u>
於二零一五年一月一日	1,605	1,033	330	14,934	1,675	19,577
匯兌調整	(1)	—	2	(18)	(1)	(18)
於二零一五年十二月三十一日	<u>1,604</u>	<u>1,033</u>	<u>332</u>	<u>14,916</u>	<u>1,674</u>	<u>19,559</u>
<b>累計攤銷及減值虧損</b>						
於二零一四年一月一日	190	1,035	47	4,352	372	5,996
年內支出	107	—	16	2,368	208	2,699
減值虧損	—	23	—	—	—	23
撤銷	—	(23)	—	—	—	(23)
匯兌調整	—	(2)	1	10	—	9
於二零一四年十二月三十一日	<u>297</u>	<u>1,033</u>	<u>64</u>	<u>6,730</u>	<u>580</u>	<u>8,704</u>
於二零一五年一月一日	297	1,033	64	6,730	580	8,704
年內支出	107	—	16	2,366	208	2,697
匯兌調整	4	—	1	(21)	7	(9)
於二零一五年十二月三十一日	<u>408</u>	<u>1,033</u>	<u>81</u>	<u>9,075</u>	<u>795</u>	<u>11,392</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零一四年一月一日	<u>1,414</u>	<u>21</u>	<u>282</u>	<u>10,569</u>	<u>1,302</u>	<u>13,588</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>1,308</u>	<u>—</u>	<u>266</u>	<u>8,204</u>	<u>1,095</u>	<u>10,873</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>1,196</u>	<u>—</u>	<u>251</u>	<u>5,841</u>	<u>879</u>	<u>8,167</u>

本集團商標名稱、商標、技術及客戶關係以及本集團分佔共同經營之特許權申請之攤銷開支，計入綜合損益表內「行政開支」。

## 14. 商譽

	千港元
於二零一四年一月一日	8,937
匯兌差額	<u>5</u>
於二零一四年十二月三十一日	8,942
匯兌差額	<u>(8)</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>8,934</u></u>

## 含有商譽之現金產生單位的減值測試

為進行減值測試，商譽分配至計入酒店業分部之 Sheraton Chapel Hill Hotel 之酒店業務及 Sceptre Hospitality Resources, LLC 酒店預訂業務。

可收回數額基於以下各項釐定：

- (a) 於呈報日期，本集團已根據使用價值計算法釐定 Sheraton Chapel Hill Hotel 酒店業務的可收回數額。使用價值計算法是根據管理層所批准涵蓋4年的最近期預算與預測運用現金流量預測及貼現率21.10% (二零一四年：21.97%) 之貼現現金流量模型。最終價值乃採用預測最終期限的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)退出倍數以及貼現率21.10% (二零一四年：21.97%) 計算。主要假設乃有關無風險回報率、現時風險溢價、規模溢價、測試、平均客房房價及入住率以及直接成本的預計變動。最終價值的退出倍數基於可資比較經營企業的企業價值／EBITDA。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團按公平價值減銷售成本法釐定 Sceptre Hospitality Resources, LLC 酒店預訂業務之可收回數額。倘就二零一五年收益採用基於多家可資比較公司計得之一系列收益倍數，公平價值使用市場法估計。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已根據使用價值計算法釐定 Sceptre Hospitality Resources, LLC 酒店預訂業務的可收回金額。使用價值計算法是根據管理層所批准涵蓋6年的最近期預算與預測運用現金流量預測及貼現率40.28% 的貼現現金流量模型。最終價值乃採用戈登增長法以及貼現率40.28% 計算。主要假設乃有關無風險回報率、現時風險溢價、規模溢價、測試、收益增加及成本增加。戈登增長模型假設現金流量將按長期增長率4% 及資本化率36.3% 增長。

管理層相信，上述已採納主要假設之任何合理可行變更不大可能會使可收回數額低於其賬面值。

### 15. 可供出售金融資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
可供出售股本證券：		
非上市股份(按成本)	<u>32,985</u>	<u>33,016</u>

於二零一三年六月三日，本集團之直接全資附屬公司CES Capital Limited承諾透過認購BEA Blue Sky Real Estate Fund L.P. (「基金」)之有限合夥權益對基金作出25,000,000美元(約194,000,000港元)之投資。於二零一五年十二月三十一日，CES Capital Limited已向基金出資4,300,000美元(約33,000,000港元)。

於二零一四年四月十五日，基金之投資期間根據合夥協議終止。因此，除需要支付(其中包括)基金之經營開支、墊支基金應付之管理費款項、為BEA/AGRE China Real Estate Fund, L.P. (「China Fund」)之提款要求提供資金及支付其營運及組織開支以及為投資承擔提供資金外，本集團不會要求進一步出資。

基金為封閉式私募股權基金，以開曼群島獲豁免有限責任合夥之架構成立，純粹為認購China Fund之有限合夥權益而組建。China Fund為一項房地產私募股權基金，成立目的為在大中華區投資房地產資產及房地產相關資產。

### 16. 於共同經營之權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
併入本集團之共同經營資產淨值之逐項權益， 包括以下商譽之逐項權益	<u>10,633</u>	<u>10,063</u>
併入本集團之商譽之逐項權益	<u>1,694</u>	<u>1,696</u>

採用附註1(f)中會計政策於綜合財務報表列賬之本集團於共同經營之權益淨額之詳情如下：

共同經營名稱／主要業務	業務構架形式	經營地點	擁有權益比例	
			本集團之 實際權益 %	由附屬公司 持有 %
Sheraton Chapel Hill Hotel (提供酒店業相關服務)	共享權益聯名 業主協議	美國	43	50

本集團(通過其間接附屬公司SWAN Carolina Investor, LLC(「SCI」))與Shelbourne Falcon Investors, LP之全資附屬公司SFI Carolina TIC SPE, LLC訂立共享權益聯名業主協議，以擁有於Sheraton Chapel Hill Hotel(「物業」)相等之50%共享權益聯名業主權益，從而將物業作為酒店及一項投資而擁有及經營。

下表概述本集團於已按逐項權益入賬至本集團財務狀況表及綜合損益表的共同經營業績、資產及負債之權益。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產	39,801	40,311
流動資產	3,380	3,420
非流動負債	(29,585)	(30,326)
流動負債	(2,963)	(3,342)
淨資產	<u>10,633</u>	<u>10,063</u>
收益	24,925	24,846
開支	(23,896)	(23,607)
年內溢利	<u>1,029</u>	<u>1,239</u>

## 17. 於聯營公司權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔資產淨值	<u>8,322</u>	<u>8,880</u>

本集團於聯營公司之權益的詳情如下：

聯營公司名稱／主要業務	業務 架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本 美元	擁有權益比例	
				本集團的 實際權益 %	附屬 公司持有 %
Cosmic Hospitality China Limited (提供酒店業相關服務)	註冊成立	中國	400,000	43	50
S-R Burlington Partners, LLC (提供酒店業相關服務)	註冊成立	美國	2,970,281	27	32

以上所有聯營公司均採用權益法於綜合財務報表中列賬。概無聯營公司對本集團屬個別重大。非個別重大之聯營公司之綜合資料如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
個別非重大聯營公司在綜合財務報表中之賬面總額	<u>8,322</u>	<u>8,880</u>
本集團應佔該等聯營公司之總額：		
持續經營所得溢利	202	884
其他全面收入	—	—
全面收入總額	<u>202</u>	<u>884</u>

## 18. 遞延稅項資產

## (a) 已確認遞延稅項資產

已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產組成部分及年內的變動如下：

	稅項虧損 千港元	可扣稅 暫時差額 千港元	總額 千港元
因下列各項而產生遞延稅項：			
於二零一四年一月一日	16,300	4,504	20,804
自損益賬扣除	3,072	744	3,816
匯兌調整	9	3	12
於二零一四年十二月三十一日	<u>19,381</u>	<u>5,251</u>	<u>24,632</u>
於二零一五年一月一日	19,381	5,251	24,632
自損益賬扣除	(12,135)	(2,294)	(14,429)
匯兌調整	(15)	(5)	(20)
於二零一五年十二月三十一日	<u>7,231</u>	<u>2,952</u>	<u>10,183</u>

## (b) 未確認的遞延稅項資產

下列暫時差額尚未確認：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
稅項虧損	<u>55,559</u>	<u>4,166</u>

由於本集團不可能有未來應課稅溢利供本集團動用利益，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。根據有關國家稅法，稅項虧損不會到期。

## 19. 買賣證券

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
股本證券(按市值)		
— 於香港境外上市		
— 同系附屬公司	61,894	82,263
— 無關連公司	10,053	7,685
— 非上市	15,551	21,249
	<u>87,498</u>	<u>111,197</u>

買賣證券包括一筆1,619,000港元(二零一四年：1,683,000港元)金額，該金額與本集團界定供款計劃所持投資證券有關(附註25)。

## 20. 應收賬款及其他應收款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
第三方應收賬款	17,736	15,922
減：呆賬撥備(附註20(b))	(147)	(527)
	<u>17,589</u>	<u>15,395</u>
其他應收款及按金	3,648	7,190
聯屬公司欠款，貿易	4,714	1,094
	<u>25,951</u>	<u>23,679</u>
貸款及應收款	6,556	6,595
預付款		
	<u>32,507</u>	<u>30,274</u>

聯屬公司欠款無抵押、免息，須於要求時償還。該等結餘並無產生減值虧損撥備。

聯屬公司包括控股公司的附屬公司。

## (a) 賬齡分析

第三方應收賬款(已扣除呆賬撥備)及聯屬公司貿易欠款的賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
少於1個月	10,675	10,587
1至3個月	8,816	4,173
3至12個月	2,812	1,729
	<u>22,303</u>	<u>16,489</u>

本集團的信貸政策載於附註30。應收賬款自出票日期起一個月內到期。

## (b) 應收賬款減值

應收賬款減值虧損計入撥備賬，惟當本集團認為有關金額收回機會甚微時，減值虧損可直接自應收賬款撇銷。

年內呆賬撥備的變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	527	—
減值虧損(撥回)／確認	(380)	527
於十二月三十一日	<u>147</u>	<u>527</u>

## (c) 未減值的應收賬款

既非個別亦非全部視為已減值的第三方應收賬款及聯屬公司貿易欠款的賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
既未逾期亦未減值	12,481	10,494
逾期1至3個月	7,300	2,559
逾期3至12個月	487	520
	7,787	3,079
	20,268	13,573

既未逾期亦未減值的應收款涉及近期並無拖欠紀錄的多個客戶。

已逾期但未減值的應收款涉及與本集團有良好往來紀錄的客戶。基於過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大變化及餘額仍視為可悉數收回，故毋須對該等結餘作出減值撥備。本集團就該等結餘並無持有任何抵押物。

## 21. 現金及現金等價物

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行及其他金融機構存款	313,030	272,917
銀行及庫存現金	52,451	99,907
綜合財務狀況表中的現金及現金等價物	365,481	372,824
減：就計息貸款所抵押的現金(附註23)	(1,224)	(1,954)
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	364,257	370,870

本集團的現金及現金等價物於呈報期末的加權平均實際年利率為1.394%(二零一四年：1.875%)。利率每十二個月內重新釐定一次。

## 22. 應付賬款及其他應付款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付賬款	7,516	512
其他應付款及應計費用	16,645	21,067
	24,161	21,579
遞延收入	5,300	8,345
	<u>29,461</u>	<u>29,924</u>

所有應付賬款及其他應付款預期於一年內清償。

遞延收入與預先開票之數額有關。

應付賬款及其他應付款(不包括遞延收入)基於到期日的賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
1個月內到期或於要求時	18,358	11,596
1至3個月到期	2,054	1,303
3至12個月到期	3,749	8,680
	<u>24,161</u>	<u>21,579</u>

## 23. 計息貸款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款－有抵押	30,428	31,130
融資租賃負債	62	233
	<u>30,490</u>	<u>31,363</u>
償還期限：		
－ 1年內	899	969
－ 1年後但2年內	873	907
－ 2年後但5年內	2,846	2,745
－ 5年後	25,872	26,742
	<u>29,591</u>	<u>30,394</u>
	<u>30,490</u>	<u>31,363</u>

## 抵押

本集團的定期貸款由以下各項作抵押：

- Sheraton Chapel Hill Hotel、其裝修工程、設備及裝置的第一優先抵押，截至二零一五年十二月三十一日的賬面值為37,800,000港元(二零一四年：38,300,000港元)(附註12)；
- 轉讓與Sheraton Chapel Hill Hotel有關的出售、租賃、協議、商標及保險所得款項的所有權利及利益；
- 質押截至二零一五年十二月三十一日於特定銀行賬戶持有的款項1,200,000港元(二零一四年：2,000,000港元)(附註21)；及
- 本集團間接附屬公司Richfield Hospitality, Inc(「RHI」)的擔保。

## 契約

本集團的銀行融資須履行有關本集團若干財務比率(常見於與金融機構訂立的借貸安排)的契約。倘本集團違反契約,所提取融資將須於要求時償還。本集團定期監察其遵守該等契約的情況。有關本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註30(c)。於二零一五年十二月三十一日,概無有關已提取融資的契約已遭違反。

## 無追索權分割擔保

截至二零一五年十二月三十一日,RHI與SWAN USA, Inc(「擔保人」,均為本集團的間接附屬公司)為以下有關本集團共同經營業務、合營公司及聯營公司的若干債務的擔保人:

- (a) RHI為由Swan Carolina Investor, LLC與SFI Carolina TIC SPE, LLC就Sheraton Chapel Hill Hotel所訂立定期貸款的債務擔保人。該定期擔保於二零二三年五月六日屆滿。
- (b) RHI及SWAN USA, Inc為本集團的合營公司Richfield Syracuse Hotel Partners, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人。該定期擔保原於二零一六年二月一日屆滿並已延期至二零一六年三月一日。
- (c) RHI與Swan USA, Inc為RBH Mezz, LLC與Rich Burlington Hotel, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人,該貸款為S-R Burlington Partners, LLC的相關投資。該定期擔保於二零一七年十一月十一日屆滿。

上述債務具無追索權性質,而本集團的負債以個別貸款的抵押物為限。擔保人所訂立的擔保賦予貸款人就因欺詐、挪用租金及蓄意損壞等特定行為而引致的任何損失及開支進行追索的權利。擔保人的責任為在抵押物不足時賠償貸款人的損失及開支。該等擔保並無規定擔保人須對借款人未償還貸款等任何其他事件而承擔責任。於二零一五年十二月三十一日,本集團根據擔保須承擔的最大潛在責任為290,800,000港元(二零一四年:296,600,000港元)。

管理層認為,違反上述契約及觸發上述擔保所涉任何現金流出的可能性甚微。此外,上述債務具無追索權性質,而單項抵押物的賬面值超過其相關未償還貸款金額。

## 24. 已收取超過來自按權益法入賬之合營企業之盈利之股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
超出盈利之股息	<u>19,487</u>	<u>17,256</u>

採用權益法於綜合財務報表列賬之本集團於合營公司之權益淨額之詳情如下：

合營公司名稱／主要業務	業務 架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本 美元	擁有權益比例	
				本集團的 實際權益 %	附屬 公司持有 %
RSF Syracuse Partners, LLC (提供酒店業相關服務)	註冊成立	美國	6,911,000	43	50

RSF Syracuse Partners, LLC之概述財務資料及綜合財務報表賬面值之對賬披露如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>RSF Syracuse Partners, LLC之總額</b>		
流動資產	13,846	11,658
非流動資產	74,589	82,097
流動負債	(127,410)	(5,954)
非流動負債	—	(122,313)
權益	<u>(38,975)</u>	<u>(34,512)</u>
上述資產及負債包括：		
現金及現金等價物	8,143	7,317
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款以及撥備)	(119,788)	—
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款以及撥備)	—	(122,313)
收益	76,150	79,478
年內溢利	2,008	2,979
自RSF Syracuse Partners, LLC收取之股息	<u>3,255</u>	<u>28,090</u>
上述溢利包括：		
折舊及攤銷	(8,619)	(9,081)
利息開支	<u>(3,479)</u>	<u>(4,049)</u>
<u>與本集團於RSF Syracuse Partners, LLC之權益對賬</u>		
負債淨值之總額	38,975	34,512
本集團之權益	<u>50%</u>	<u>50%</u>
本集團應佔之負債淨值，指綜合財務報表內之賬面值	<u>19,487</u>	<u>17,256</u>

## 25. 僱員退休福利

本集團於美國經營一項界定供款計劃(「該計劃」)。根據該計劃，僱員可選擇將其定期獲發的酬金向該計劃作出特定百分比供款，並按該計劃的投資選擇直接分派該等金額。本集團將給與各僱員分別供款50%，上限為該僱員全年基本酬金的3%。

於呈報期末，本集團及其僱員之供款1,619,000港元(二零一四年：1,683,000港元)已投資於證券並計入綜合財務狀況表之買賣證券(附註19)。

於二零一五年一月一日，為遵守新頒佈的《廉價護理法案》(Affordable Care Act)法規，本集團終止了該計劃。本集團於二零一六年一月安排將該計劃項下的所有買賣證券出售，以向受影響僱員退款。

## 26. 資本及儲備

### (a) 權益部分變動

本集團綜合權益各部分於年初及年末結餘間的對賬載於綜合權益變動報表。下文載列本公司權益個別部分於年初及年末的變動詳情：

	資本			總額 千港元
	股本 千港元	贖回儲備 千港元	收益儲備 千港元	
本公司				
於二零一四年一月一日結餘	382,450	676	190,797	573,923
二零一四年權益變動：				
年內全面收入總額	—	—	6,233	6,233
於二零一四年十二月三十一日結餘	<u>382,450</u>	<u>676</u>	<u>197,030</u>	<u>580,156</u>
於二零一五年一月一日結餘	382,450	676	197,030	580,156
二零一五年權益變動：				
年內全面收入總額	—	—	(34,118)	(34,118)
於二零一五年十二月三十一日結餘	<u>382,450</u>	<u>676</u>	<u>162,912</u>	<u>546,038</u>

## (b) 股本

## (i) 法定及已發行股本

	本公司			
	二零一五年		二零一四年	
	股份數目 (千股)	千港元	股份數目 (千股)	千港元
法定：				
每股面值 1 港元的普通股	<u>2,720,615</u>	<u>2,720,615</u>	<u>2,720,615</u>	<u>2,720,615</u>
已發行及繳足普通股：				
於一月一日及				
十二月三十一日	<u>382,450</u>	<u>382,450</u>	<u>382,450</u>	<u>382,450</u>

普通股持有人可收取不時宣派的股息，並有權於本公司大會上就所持每股股份投一票。所有普通股就本公司的剩餘資產享有同等權益。

## (ii) 購回本身股份

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買、銷售或贖回本公司任何上市證券。

## (iii) 購股權計劃

本公司於二零零五年四月二十七日（「採納日期」）就合資格人士（包括本公司僱員（包括執行董事）及非執行董事及其聯繫人）採納購股權計劃（「二零零五年計劃」）。計劃的目的是提供機會給本集團僱員購入本公司股份，以及鼓勵彼等為本公司及其股東整體的利益，以本公司及其股份的增值為目標而努力工作。根據二零零五年計劃，董事可授出的最高股份數目不得超過本公司於採納日期已發行股本 10%，除非本公司取得股東發出更新批准。可能因行使所有尚未行使而將根據本公司二零零五年計劃及任何其他購股權計劃行使的購股權而發行的最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份的 30%。二零零五年計劃的股份認購價不得低於以下最高者：(i) 於發售日香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）日報表所列的股份正式收市價；(ii) 緊接發售日前五個營業日聯交所日報表所列股份正式收市價平均值；及 (iii) 每股股份面值。本公司於一九九七年六月十一日採納的行政人員購股權計劃（「一九九七年計劃」）於二零零五年計劃生效後終止。二零零五年計劃於截至二零一五年四月二十六日止十年期間生效，其後將不會進一步授出購股權。

於整個財政年度內，概無已授出及尚未行使的購股權。

於本財政年度內，二零零五年計劃已失效。概無可認購本公司未發行股份之購股權，亦無購股權項下之本公司未發行股份。

(c) 儲備性質及目的

(i) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指所購回股份的面值，購回所用款項以本公司可分派儲備支付。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額及屬於本集團海外業務投資淨額一部分的貨幣項目的匯兌差額(惟須滿足若干條件)。儲備乃根據附註1(u)所載會計政策處理。

(d) 儲備的可分派性

於二零一五年十二月三十一日，可供分派予本公司權益持有人的儲備總金額為162,912,000港元(二零一四年：197,030,000港元)。

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保本集團持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價及以合理成本獲取融資渠道，為股東及其他利益相關者帶來持續回報及利益。

本集團積極及定期檢討及管理資本架構，以在優勢帶來的較高股東回報與良好資本狀況帶來的保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化調整資本架構。

本集團以淨負債對經調整股本比率為基準監察資本架構。本集團的策略為在可行情況下盡量保持較低的淨負債對經調整股本比率。為維持或調整比率，本集團或會調整支付予股東的股息金額、發行新股、退還資本予股東、再次展開債務融資或銷售資產以減少債務。

本公司及其附屬公司不受外界實施的資本規定限制。

## 27. 非控股權益

下表列出與SWAN Holdings Limited、其附屬公司、共同安排及聯營公司(「Swan」)有關之綜合業績及財務狀況之資料。Swan為本集團唯一擁有重大非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司。以下所呈列之概述財務資料指任何公司間撇銷前之款項。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非控股權益百分比	15%	15%
流動資產	198,035	202,445
非流動資產	82,733	105,011
流動負債	(24,720)	(21,832)
非流動負債	(49,078)	(47,650)
資產淨值	206,970	237,974
Swan附屬公司之非控股權益	(8,554)	(11,269)
Swan權益持有人應佔資產淨值	<u>198,416</u>	<u>226,705</u>
Swan非控股權益之賬面值	29,763	34,007
加：Swan附屬公司之非控股權益(同上)	8,554	11,269
非控股權益之賬面總值	<u>38,317</u>	<u>45,276</u>
收益	87,034	94,671
年內虧損	(30,714)	(4,537)
Swan附屬公司之非控股權益應佔虧損／(溢利)	2,705	(1,342)
Swan權益持有人應佔年內虧損	<u>(28,009)</u>	<u>(5,879)</u>
分配予Swan之非控股權益之虧損	<u>(4,202)</u>	<u>(878)</u>
經營業務(所用)／所產生之現金流量	(6,944)	3,426
投資活動所產生之現金流量	16,562	38,844
融資活動所用之現金流量	<u>(2,317)</u>	<u>(903)</u>

## 28. 主要附屬公司

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有主要影響的附屬公司詳情。除另有指明外，所持股份類別為普通股。

公司名稱／主要業務	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本的詳情	擁有權益比例		
			本集團的 實際權益 %	本公司 持有 %	附屬公司 持有 %
主要直接及間接 附屬公司					
CES Capital Limited (投資控股)	英屬處女 群島	1股每股1美元的 股份	100	100	—
SWAN Holdings Limited (投資控股)	百慕達	33,345,333股 每股1美元的股份	85	85	—
SWAN USA, Inc. (控股公司)	美利 堅合眾國	100股 每股0.01美元的 普通股	85	—	100
Richfield Hospitality Inc. (投資控股及 提供酒店業 相關服務)	美利 堅合眾國	100股 每股1,000.01美元的 普通股	85	—	100
Sceptre Hospitality Resources, LLC. (提供訂房系統服務)	美利 堅合眾國	100股 每股0.01美元的 普通股	43	—	51

## 29. 按類別劃分的金融工具

本集團之金融工具分析列載如下：

	附註	按公平價值		可供出售 金融資產 千港元	按攤銷成本 入賬的負債 千港元
		貸款及 應收款 千港元	透過損益 計算的 金融資產 千港元		
<b>二零一五年</b>					
<b>資產</b>					
可供出售金融資產	15	—	—	32,985	—
買賣證券	19	—	87,498	—	—
應收賬款及其他應收款， 不包括預付款	20	25,951	—	—	—
銀行存款		9,771	—	—	—
現金及現金等價物	21	365,481	—	—	—
		<u>401,203</u>	<u>87,498</u>	<u>32,985</u>	<u>—</u>
<b>負債</b>					
應付賬款及其他應付款， 不包括遞延收入	22	—	—	—	24,161
計息貸款	23	—	—	—	30,490
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54,651</u>
<b>二零一四年</b>					
<b>資產</b>					
可供出售金融資產	15	—	—	33,016	—
買賣證券	19	—	111,197	—	—
應收賬款及其他應收款， 不包括預付款	20	23,679	—	—	—
銀行存款		26,881	—	—	—
現金及現金等價物	21	372,824	—	—	—
		<u>423,384</u>	<u>111,197</u>	<u>33,016</u>	<u>—</u>

		按公平價值			
		透過損益			
	附註	貸款及 應收款 千港元	計算的 金融資產 千港元	可供出售 金融資產 千港元	按攤銷成本 入賬的負債 千港元
<b>負債</b>					
應付賬款及其他應付款，					
不包括遞延收入	22	—	—	—	21,579
計息貸款	23	—	—	—	31,363
		—	—	—	52,942

### 30. 金融風險管理及金融工具的公平價值

本集團一般業務過程中涉及信貸、流動資金、利率及貨幣風險承擔。本集團亦面對來自於其他實體的股權投資及自身股價波動的股本價格風險。

本集團承擔該等風險的情況及本集團用於管理該等風險的金融風險管理政策及慣例載述於下文。

#### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層實施信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

關於應收賬款及其他應收款，本集團對要求超過一定信貸額的所有客戶進行個別信貸評估。該等評估注重客戶過往到期付款紀錄及現行付款能力，並計及客戶特定資料及與客戶經營所在經濟環境有關的資料。該等應收賬款自發票日起於一個月內到期。結餘已逾期三個月以上的債務人須清償所有未償還結餘方可再獲授任何信貸。一般而言，本集團不會要求客戶交出抵押品。

投資一般僅為流通證券，而對手方的信貸評級須與本集團相同或更佳。由於彼等擁有高信貸評級，故管理層預期投資對手方均能履行其責任。

存於一間金融機構的銀行存款的到期日介乎自呈報期末起的四至十六個月(二零一四年：兩至二十八個月)之間。由於其擁有高信貸評級，故管理層預期該金融機構能履行其責任。

本集團承受的信貸風險主要受各客戶自身狀況所影響。客戶經營所在行業及國家的違約風險亦對信貸風險產生影響，但影響較小。於呈報期末，本集團酒店業務分部的最大客戶及五大客戶的欠款分別佔應收賬款總額的21%（二零一四年：5%）及58%（二零一四年：58%）。

信貸風險承擔上限指財務狀況表內各金融資產扣除任何減值撥備後的賬面值。

本集團來自應收賬款的信貸風險的更多量化披露載於附註20。

#### (b) 股本價格風險

本集團面對來自歸類為買賣證券（附註19）之股權投資的股本價格變動風險。

本集團之上市股權投資於倫敦證券交易所、納斯達克證券市場及菲律賓證券交易所上市。買賣證券之買賣決定乃根據每日對各證券相對於其他工業指標之表現監察及本集團之流動資金需要而作出。

於二零一五年十二月三十一日，於呈報期末在倫敦證券交易所上市之股權投資之相關股價上升3%（二零一四年：3%），將使本集團之除稅後溢利增加及使本集團之收益儲備增加約2,121,000港元（二零一四年：2,442,000港元）。兩年內，綜合權益之其他成分概無受影響。分析乃假設所有其他變數維持不變。

在呈報期末，在所有其他變數保持不變之情況下，於倫敦證券交易所上市之股權投資之相關股價下跌3%（二零一四年：3%），將使本集團之除稅後溢利及收益儲備產生等量相反影響。

於二零一五年十二月三十一日，於呈報期末在納斯達克證券市場上市之股權投資之相關股價上升3%（二零一四年：3%），將使本集團之除稅後溢利增加及使本集團之收益儲備增加約374,000港元（二零一四年：231,000港元）。

在呈報期末，在所有其他變數保持不變之情況下，於納斯達克證券市場上市之股權投資之相關股價下跌3%（二零一四年：3%），將使本集團之除稅後溢利及收益儲備產生等量相反影響。

關於本集團在菲律賓證券交易所上市之股權投資，根據過往趨勢分析，管理層預期此項投資不會出現重大股價變動，因此，假設在所有其他變數維持不變之情況下，不會對本集團之除稅後溢利、收益儲備及綜合權益之其他成分有任何重大影響。

本集團亦持有非上市可供出售股票型共同基金之投資。該等投資包括與本集團界定供款計劃(附註25)所持之投資有關之金額1,619,000港元(二零一四年：1,683,000港元)。股價之任何變動將不會對本集團除稅後溢利造成任何影響，原因是員工成本對股價之變動將會有等量相反之改變(附註4)。

於二零一五年十二月三十一日，於呈報期末非上市可供出售股票型共同基金投資結餘之資產淨值上升3%(二零一四年：3%)，將使本集團之除稅後溢利增加及使本集團之收益儲備增加約零港元(二零一四年：587,000港元)。兩年內，綜合權益之其他成分概無受影響。分析乃假設所有其他變數維持不變。

於呈報期末，在所有其他變數保持不變之情況下，非上市可供出售股票型共同基金結餘之資產淨值下跌3%(二零一四年：3%)，將對本集團之除稅後溢利及收益儲備產生等量相反影響。

敏感度分析已假設股價、資產淨值或其他風險變量之合理可能變動已於呈報期末發生而釐定，並已應用於該日所面對之股本價格風險。所列變動指管理層對直至下個年度呈報期末止期間有關股價、資產淨值或有關風險變量之合理可能變動之評估。該分析根據二零一四年之相同基準進行。

#### (c) 流動資金風險

本集團之個別經營實體負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資。本集團之政策為定期監察其流動資金需求，確保可維持足夠現金儲備及可隨時變現之有價證券，以應付短期及長期流動資金需求。

除計息貸款外，由於餘下之合約到期日均在一年內，故本集團之非衍生金融負債之未貼現合約現金流量總額與其賬面值相同。

下表所示本集團長期非衍生金融負債於呈報期末之餘下合約到期情況，乃根據未貼現合約現金流量(包括按合約利率計算的利息付款，倘屬浮息，則按呈報期末當時利率計算)及本集團須付款的最早日期計算：

	未貼現合約現金流量				賬面值 千港元
	一年內或 於要求時 千港元	超過一年		總計 千港元	
		但不超過 五年 千港元	五年後 千港元		
<b>非衍生合約負債</b>					
<b>二零一五年</b>					
計息貸款	<u>(2,219)</u>	<u>(8,628)</u>	<u>(29,396)</u>	<u>(40,243)</u>	<u>(30,490)</u>
<b>二零一四年</b>					
計息貸款	<u>(2,383)</u>	<u>(8,721)</u>	<u>(31,583)</u>	<u>(42,687)</u>	<u>(31,363)</u>

(d) 利率風險

本集團的利率風險主要來自銀行存款及計息貸款。按定息發出的銀行存款及貸款使本集團承受公平價值利率風險。

於呈報期末有關銀行存款之實際年利率介乎0.45%至1.10%之間(二零一四年：0.20%至1.10%)。於呈報期末有關現金及現金等價物之加權平均實際年利率載於附註21。

於呈報期末有關貸款之加權平均實際年利率為4.21%(二零一四年：4.21%)。

(e) 貨幣風險

本集團因以與存款及提取定期存款、出售及購買買賣證券有關業務之功能貨幣以外之貨幣計值進行之交易而須承擔外幣風險。產生外幣風險之貨幣主要有英鎊、新加坡元、菲律賓比索、人民幣及美元。

必要時，本集團利用遠期外匯合約對沖其特定貨幣風險。然而，倘遠期外匯合約不符合資格進行對沖會計處理則會入賬列為買賣工具。於呈報日期，本集團並無尚未結算之遠期外匯合約。

(i) 已確認之資產及負債

對於以與其有關業務之功能貨幣以外之貨幣計值持有之應收賬款及應付賬款，本集團確保淨風險承擔維持於可接受水平。

(ii) 外幣風險

下表詳述本集團於呈報期末面對以相關實體功能貨幣以外之貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣風險。就呈報而言，風險金額以港元列示，採用報告期末的匯率換算。

	英鎊	新加坡元	菲律賓 比索	人民幣元	美元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零一五年</b>					
買賣證券	61,314	—	582	—	10,049
應收賬款及其他應收款	—	—	—	57	7
現金及現金等價物	369	5,200	—	66,438	132,150
應付賬款及其他應付款	—	(862)	—	—	(271)
來自已確認之資產及 負債之風險總額	<u>61,683</u>	<u>4,338</u>	<u>582</u>	<u>66,495</u>	<u>141,935</u>
<b>二零一四年</b>					
買賣證券	81,399	—	861	—	7,685
應收賬款及其他應收款	48	—	—	213	—
現金及現金等價物	66,181	15,416	—	98,150	38,871
應付賬款及其他應付款	—	(5,134)	—	—	(271)
來自已確認之資產及 負債之風險總額	<u>147,628</u>	<u>10,282</u>	<u>861</u>	<u>98,363</u>	<u>46,285</u>

## (iii) 敏感度分析

敏感度分析假設匯率變動已於呈報期末發生而釐定，並已應用於本集團該日所面對來自金融工具之貨幣風險。

於呈報期末，下列外幣兌本集團各實體之功能貨幣升值10%（二零一四年：10%），將對本集團除稅後溢利及收益儲備金額產生如下影響。綜合權益之其他成分概無受影響。分析乃假設所有其他變數（尤其是利率）維持不變。

	除稅後溢利 增加及收益 儲備增加 二零一五年 千港元	除稅後溢利 增加及收益 儲備增加 二零一四年 千港元
英鎊	6,168	14,763
新加坡元	434	1,028
菲律賓比索	58	86
人民幣	6,650	9,836
美元	<u>14,194</u>	<u>4,629</u>

於呈報期末，基於所有其他變數（尤其是利率）維持不變之情況下，上述貨幣兌本集團各實體之功能貨幣貶值10%（二零一四年：10%），將會對上述貨幣產生如上列金額的等量相反影響。

所列變動指管理層對直至下個年度呈報期末止期間外幣匯率之合理可能變動之評估。就此而言，假設港元與美元之掛鈎匯率在很大程度上將不受美元兌其他貨幣之價值之任何變動影響。就呈報目的而言，上表呈列之分析結果指本集團以各外幣計量之除稅後溢利及收益儲備按呈報期末之現行匯率換算為港元的影響。該分析根據二零一四年之相同基準進行。

## (f) 公平價值計量

## (i) 按公平價值計量之金融工具

下表呈列在呈報期末按屬於香港財務報告準則第13號公平價值計量所界定公平價值等級制度之三個等級的公平價值計量金融工具之賬面值。公平價值計量所劃分之層級乃參照如下估值技術所用輸入數據是否可得及其重要性釐定：

- 第1級估值：僅利用第1級輸入數據(即於估值日在活躍市場中相同資產或負債之報價(未經調整))計算公平價值。
- 第2級估值：利用第2級輸入數據(即不符合第1級的可觀察輸入數據，且並不利用重要不可觀察輸入數據)計算公平價值。不可觀察輸入數據為市場數據不可得之輸入數據。
- 第3級估值：利用重要不可觀察輸入數據計算公平價值。

	於二零一五年十二月三十一日 劃分為以下等級之公平價值計量				於二零一四年十二月三十一日 劃分為以下等級之公平價值計量			
	於 二零一五年 十二月 三十一日 之公平價值 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	於 二零一四年 十二月 三十一日 之公平價值 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元
	經常性公平 價值計量							
資產：								
持作買賣								
股本證券：								
– 上市	71,947	71,947*	–	–	89,948	89,948*	–	–
– 非上市	15,551	1,619**	–	13,932***	21,249	1,683**	–	19,566***
	<u>87,498</u>	<u>73,566</u>	<u>–</u>	<u>13,932</u>	<u>111,197</u>	<u>91,631</u>	<u>–</u>	<u>19,566</u>

\* 上市股本證券之公平價值乃根據於呈報期末該上市證券之市場報價(未扣除任何交易成本)計量。

\*\* 該非上市股本證券有關本集團界定供款計劃。該計劃投資上市證券，因此該計劃的公平價值依循相關證券的公平價值，而相關證券的公平價值可利用活躍市場的報價(未經調整)計量。

\*\*\* 該非上市持作買賣股本證券之公平價值乃根據有關基金之資產淨值釐定，有關基金有劃分為公平價值等級第3級之相關非上市投資。該相關投資之公平價值乃基於如合約協議、現時及預計經營業績、融資及第三方交易輪數、已貼現現金流量分析及基於市場之資料(包括可資比較公司交易、交易倍數及市場前景之變化等因素)之輸入釐定。

截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，各級之間並無轉移。

按公平價值計量之第3級金融工具變動如下：

#### 按公平價值透過損益計算之金融資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	19,566	12,528
損益賬已確認之未變現淨(虧損)/收益	(5,634)	7,038
於十二月三十一日	<u>13,932</u>	<u>19,566</u>

於非上市股本證券損益賬確認之期內(虧損)/收益，乃於綜合損益表內「其他虧損淨額」呈列。

儘管本集團認為其公平價值估計適當，但使用不同方法或假設會導致不同的公平價值計量。對於第3級公平價值計量，將所用一個或以上假設改為合理可能的其他假設會產生以下影響：

	公平價值 千港元	對公平價值之影響	
		有利變動 千港元	不利變動 千港元
公平價值透過損益計算之金融資產			
二零一五年			
股本證券	<u>13,932</u>	<u>139</u>	<u>(139)</u>
二零一四年			
股本證券	<u>19,566</u>	<u>16</u>	<u>(16)</u>

有利及不利影響已根據有關基金之資產淨值之百分比變動計算。

## (ii) 並非按公平價值計量但其公平價值已披露之金融工具

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本入賬之金融工具的賬面值與其公平價值均無重大差異，惟可供出售股本證券及固息借款除外。

- 按33,000,000港元(二零一四年：33,000,000港元)成本入賬之本集團可供出售股本證券之公平價值資料並無披露，原因在於其公平價值不能可靠計量。該等股本證券指於無任何市場報價之基金的出資。本集團無意於可預見未來出售該投資。
- 固息借款之賬面值、公平價值及公平價值等級如下：

	賬面值 千港元	公平價值 千港元	劃分為以下等級之 公平價值計量		
			第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元
二零一五年	<u>(30,490)</u>	<u>(30,955)</u>	<u>—</u>	<u>(30,955)</u>	<u>—</u>
二零一四年	<u>(31,363)</u>	<u>(31,669)</u>	<u>—</u>	<u>(31,669)</u>	<u>—</u>

公平價值乃按未來現金流量之現值以相似金融工具之現行市場利率貼現而估算。所用利率如下：

	二零一五年	二零一四年
固息借款	<u>4.17%</u>	<u>4.24%</u>

### 31. 重大關連人士交易

年內，除所披露交易及結餘外，本集團根據與訂約方協定的條款訂立以下重大關連人士交易：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
向聯屬公司收取之股息收入	1,860	3,379
向聯屬公司提供酒店業及其他有關服務收取之收入	8,884	7,118
向共同經營提供酒店業及其他有關服務收取之收入	859	857
向合營企業提供酒店業及其他有關服務收取之收入	5,021	4,399
向一家聯屬公司支付之稅務服務費	(407)	(509)
向一家聯屬公司支付之秘書服務費	(449)	(1,392)
向一家聯屬公司支付之諮詢費	—	(611)
向一家聯屬公司支付之會計費	(339)	(367)

#### 主要管理人員薪酬

本集團之主要管理人員薪酬包括支付予附註6所披露本公司董事及附註7所披露若干最高薪僱員之金額，詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期僱員福利	7,096	6,424

總薪酬已計入行政開支。

### 32. 承擔

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一年內	2,774	1,494
超過一年但五年內	6,749	1,191
五年後	7,121	—
	<u>16,644</u>	<u>2,685</u>

上述租約初步為期一至十(二零一四年：一至三)年。其中一份租約可於屆滿後續期。租約不包括任何或然租金。

### 33. 公司層面財務狀況表

	二零一五年 附註 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	10	—
其他應收款	32,989	33,019
於附屬公司權益	220,860	220,860
<b>非流動資產總額</b>	<b>253,859</b>	<b>253,879</b>
<b>流動資產</b>		
買賣證券	85,879	109,514
應收賬款及其他應收款	6,942	2,845
現金及現金等價物	208,435	223,498
	<u>301,256</u>	<u>335,857</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款	(9,077)	(9,580)
	<u>(9,077)</u>	<u>(9,580)</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>292,179</u>	<u>326,277</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>546,038</u>	<u>580,156</u>
<b>淨資產</b>	<u>546,038</u>	<u>580,156</u>
<b>資本及儲備</b>	26	
股本	382,450	382,450
儲備	163,588	197,706
<b>總權益</b>	<u>546,038</u>	<u>580,156</u>

於二零一六年二月二十四日獲董事會批准並授權刊發。

主席  
郭令明

董事  
顏溪俊

### 34. 直接及最終控股公司

直接控股公司為城市發展有限公司。董事視 Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. 為最終控股公司。該兩家公司均於新加坡共和國註冊成立。直接控股公司編製財務報表供公眾人士使用。

### 35. 會計估計及判斷

有關商譽減值之假設及風險因素之資料載於附註 14。

### 36. 截至二零一五年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至二零一五年十二月三十一日止年度尚未生效，且並無於該等財務報表採納之若干修訂及新準則，其中可能與本集團相關者如下。

	於以下日期或 之後開始之會計 期間生效
香港會計準則第 1 號之修訂，披露主動性	二零一六年一月一日
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號之修訂， 可接受之折舊及攤銷方法之澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第 27 號之修訂，獨立財務報表之權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 10 號之修訂，投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注資	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 11 號之修訂，收購共同經營權益之會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 15 號，來自客戶合約之收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號，金融工具	二零一八年一月一日

本集團正就該等修訂於初次採用期間之預期影響進行評估。

## 3. 截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核業績

以下為本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表概要，摘錄自本公司於二零一六年八月十日刊發的中期業績公告。

## 截至二零一六年六月三十日止六個月綜合損益表－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	2	50,212	45,443
銷售成本		(10,217)	(9,627)
毛利		39,995	35,816
其他（虧損）／收益淨額	3	(17,645)	527
行政開支	4	(52,646)	(49,078)
經營業務虧損		(30,296)	(12,735)
融資成本	5	(730)	(760)
分佔合營公司溢利／（虧損）		19,492	(488)
分佔聯營公司虧損		(481)	(775)
除稅前虧損		(12,015)	(14,758)
所得稅（開支）／抵免	6	(5,302)	4,158
期內虧損	7	(17,317)	(10,600)
以下各項應佔：			
本公司權益持有人		(17,255)	(7,806)
非控股權益		(62)	(2,794)
期內虧損		(17,317)	(10,600)
每股盈利		港仙	港仙
每股基本虧損	8	(4.51)	(2.04)

截至二零一六年六月三十日止六個月綜合損益及其他全面收入表－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
期內虧損	(17,317)	(10,600)
期內其他全面收入(除稅後)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算國外業務財務報表之匯兌差額	192	(88)
組成國外業務投資淨額之貨幣項目之匯兌差額	33	(14)
重新分類匯兌差額調整至關閉附屬公司之損益	—	(2,779)
期內其他全面收入總額	225	(2,881)
期內全面收入總額	<u>(17,092)</u>	<u>(13,481)</u>
以下各項應佔：		
本公司權益持有人	(17,064)	(10,668)
非控股權益	(28)	(2,813)
期內全面收入總額	<u>(17,092)</u>	<u>(13,481)</u>

於二零一六年六月三十日之綜合財務狀況表－未經審核

	附註	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		42,307	43,351
無形資產		6,825	8,167
商譽		8,943	8,934
可供出售金融資產		33,018	32,985
長期銀行存款		–	3,797
於聯營公司權益		7,686	8,322
遞延稅項資產		5,011	10,183
<b>非流動資產總額</b>		<b>103,790</b>	<b>115,739</b>
<b>流動資產</b>			
買賣證券		69,661	87,498
應收賬款及其他應收款	10	26,972	32,507
短期銀行存款		–	5,974
可收回當期稅項		2,660	2,681
現金及現金等價物		369,242	365,481
		<u>468,535</u>	<u>494,141</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	11	(28,848)	(29,461)
計息貸款	12	(830)	(899)
稅項撥備		(23)	(22)
		<u>(29,701)</u>	<u>(30,382)</u>
<b>淨流動資產</b>		<b>438,834</b>	<b>463,759</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>542,624</b>	<b>579,498</b>
<b>非流動負債</b>			
已收取超過來自按權益法入賬 之合營公司之盈利之股息		(31)	(19,487)
計息借款	12	(29,265)	(29,591)
		<u>(29,296)</u>	<u>(49,078)</u>
<b>淨資產</b>		<b>513,328</b>	<b>530,420</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		382,450	382,450
儲備		92,589	109,653
<b>本公司權益持有人應佔總權益</b>		<b>475,039</b>	<b>492,103</b>
非控股權益		38,289	38,317
<b>總權益</b>		<b>513,328</b>	<b>530,420</b>

附註：

### 1. 會計政策

截至二零一六年六月三十日止六個月的中期財務業績乃未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據國際會計師聯合會頒佈之「國際審閱聘用協定準則」第2410號由實體之獨立核數師執行的中期財務資料審閱審閱。此外，本財務業績已由本公司的審核委員會審閱。

截至二零一六年六月三十日止六個月的中期財務業績乃按與本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所披露並採納之相同會計政策編製，惟預期於截至二零一六年十二月三十一日止年度生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本除外。該等會計政策變動之詳情載於下文。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效的香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）的修訂本。其中，與本集團財務報表有關的發展如下：

- 香港會計準則第1號修訂本，*財務報表呈報：披露計劃*
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本，*釐清可接納的折舊及攤銷方法*
- 香港會計準則第27號修訂本，*獨立財務報表的權益法*
- 香港財務報告準則第10號修訂本，*投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資*
- 香港財務報告準則第11號修訂本，*收購合營業務權益的會計處理方法*
- *香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進*

採納上述修訂並無對本集團之財務報表造成任何重大影響。

本集團並無採用現時會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

## 2. 分部報告

須報告的分部收益包括股息及利息收入，達2,700,000港元(二零一五年：3,700,000港元)。有關期內向本集團最高行政管理層提供之本集團須報告分部的資料(供資源配置及評估分部表現之用)載列如下：

	投資控股		酒店		總計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<i>截至六月三十日止六個月：</i>						
來自外界客戶之收益	1,460	1,750	47,539	41,787	48,999	43,537
利息收入	1,135	1,820	78	86	1,213	1,906
須報告分部收益	<u>2,595</u>	<u>3,570</u>	<u>47,617</u>	<u>41,873</u>	<u>50,212</u>	<u>45,443</u>
須報告分部(虧損)/溢利	<u>(23,295)</u>	<u>(1,049)</u>	<u>11,280</u>	<u>(13,709)</u>	<u>(12,015)</u>	<u>(14,758)</u>
折舊及攤銷	1	—	3,393	2,977	3,394	2,977
買賣證券之已變現及未變現 虧損淨額	(10,733)	(1,450)	—	(117)	(10,733)	(1,567)
已變現及未變現外匯虧損淨額	(6,912)	(1,306)	—	—	(6,912)	(1,306)
新增非流動資產	—	—	955	3,593	955	3,593
<i>於六月三十日／ 十二月三十一日：</i>						
須報告分部資產	396,694	418,542	167,960	178,474	564,654	597,016
須報告分部負債	7,549	6,278	51,425	73,160	58,974	79,438

## 3. 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已變現及未變現外匯虧損淨額	(6,912)	(1,306)
已變現及未變現之買賣證券估值虧損淨額	(10,733)	(1,567)
關閉並無營業附屬公司之收益	—	2,779
出售物業、廠房及設備之虧損	—	(100)
其他	—	721
	<u>(17,645)</u>	<u>527</u>

## 4. 行政開支

行政開支主要包括本集團酒店分部的開支(包括美國北卡羅萊納州之Sheraton Chapel Hill Hotel(本集團附屬公司聯合經營之一家酒店)所產生開支)。

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
攤銷撥充資本之交易成本	62	62
借款之利息開支	668	698
	<u>730</u>	<u>760</u>

## 6. 所得稅(開支)/抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
當期稅項－海外		
期內撥備	(109)	(276)
過往年度之撥備不足	—	(8)
	<u>(109)</u>	<u>(284)</u>
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	(5,193)	4,442
來自持續經營業務之所得稅(開支)/抵免	<u>(5,302)</u>	<u>4,158</u>

香港利得稅乃按截至二零一六年六月三十日止期間的估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一五年：16.5%)撥出準備。海外附屬公司稅項乃按相關國家的估計應課稅溢利以當時適用之稅率撥備。

根據開曼群島稅務優惠法(經修訂)第6條之規定，本公司獲豁免繳納開曼群島稅項，由一九八九年起計，為期二十年。稅務優惠自二零零九年六月二日起另外延期二十年。

於二零一六年六月三十日，本集團並無將就稅項虧損約56,100,000港元(二零一五年十二月三十一日：55,600,000港元)確認遞延稅項資產，是由於日後未必有足夠稅務溢利可供本集團從中獲益。根據現行稅法，稅項虧損不會到期。

## 7. 期內虧損

期內虧損乃經扣除／(計及)下列各項後得出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
物業、廠房及設備折舊	2,043	1,628
無形資產攤銷	1,351	1,349
經營租賃開支－物業租金	1,785	1,449
股息及利息收入	(2,673)	(3,656)
	<u>2,506</u>	<u>(1,229)</u>

## 8. 每股盈利

## a) 每股基本虧損

每股基本虧損按本公司之普通股權益持有人應佔虧損約17,300,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：7,800,000港元)除以期內已發行普通股之加權平均數382,449,524股(截至二零一五年六月三十日止六個月：382,449,524股)計算。

## b) 每股攤薄盈利

鑒於期內並無攤薄潛在普通股，故每股攤薄盈利並不適用。

## 9. 股息

## a) 中期應佔股息

本公司董事(「董事」)已議決不派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年：無)

## b) 中期期間批准及派付上一個財政年度應佔股息

二零一六年及二零一五年之中期期間並無批准及派付之上一個財政年度應佔股息。

## 10. 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款內包括的第三方應收賬款(經扣除呆賬撥備)根據發票日期之賬齡分析如下:

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
少於1個月	6,476	7,849
1至3個月	6,372	7,074
3至12個月	1,354	2,666
第三方應收賬款總額, 經扣除呆賬撥備	14,202	17,589
其他應收款及按金	2,883	3,648
關聯公司欠款(貿易)	2,757	4,714
合營公司欠款(貿易)	27	—
貸款及應收款項	19,869	25,951
預付款	7,103	6,556
	<u>26,972</u>	<u>32,507</u>

應收賬款自出票日期起30日到期。結餘已到期三個月以上之應收款項須於進一步獲授任何信貸前清償所有未償還結餘。一般而言, 本集團不會要求客戶交出抵押品。

預期所有應收賬款及其他應收款將於一年內收回。由關聯公司及一家合營公司所欠的款項為無抵押、免息, 須按要求償還。

## 11. 應付賬款及其他應付款

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
應付賬款	5,553	7,516
其他應付款及應計費用	18,230	16,645
	<u>23,783</u>	<u>24,161</u>
遞延收入	5,065	5,300
	<u>28,848</u>	<u>29,461</u>

應付賬款及其他應付款(不包括遞延收入)基於到期日的賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
1個月內到期或按要求時	17,829	18,358
1至3個月到期	2,420	2,054
3至12個月到期	3,534	3,749
	<u>23,783</u>	<u>24,161</u>

## 12. 計息借貸

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款(有抵押)	30,095	30,428
融資租賃負債	—	62
	<u>30,095</u>	<u>30,490</u>
償還期限：		
—1年內	830	899
—1年後但2年內	889	873
—2年後但5年內	2,919	2,846
—5年後	25,457	25,872
	<u>29,265</u>	<u>29,591</u>
	<u>30,095</u>	<u>30,490</u>

本集團的定期貸款由以下各項作抵押：

- Sheraton Chapel Hill Hotel、其裝修工程、設備及裝置的第一優先抵押，於二零一六年六月三十日的賬面值為37,400,000港元(二零一五年十二月三十一日：37,800,000港元)；
- 轉讓與Sheraton Chapel Hill Hotel有關的出售、租賃、協議、商標及保險所得款項的所有權利及利益；
- 質押截至二零一六年六月三十日於特定銀行賬戶持有的款項2,300,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,200,000港元)；及
- 本集團間接附屬公司Richfield Hospitality, Inc (「RHI」)的擔保。

### 無追索權分割擔保

截至二零一六年六月三十日，RHI與SWAN USA, Inc（「擔保人」，均為本集團的間接附屬公司）為以下有關本集團共同經營業務及聯營公司的若干債務的擔保人：

- RHI為由SWAN Carolina Investor, LLC與SFI Carolina TIC SPE, LLC就Sheraton Chapel Hill Hotel所訂立定期貸款的債務擔保人。該定期擔保於二零二三年五月六日屆滿。
- RHI與SWAN USA, Inc為RBH Mezz, LLC與Rich Burlington Hotel, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人，該貸款為S-R Burlington Partners, LLC之相關投資。該等定期擔保於二零一七年十一月十一日屆滿。

RHI及SWAN USA, Inc為本集團的合營公司Richfield Syracuse Hotel Partners, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人。該合營公司於償還貸款後，該定期擔保已於二零一六年五月十六日解除。

上述債務具無追索權性質，而本集團的負債以個別貸款的抵押物為限。擔保人所訂立的擔保賦予貸款人就因欺詐、挪用租金及蓄意損壞等特定行為而引致之任何損失及開支進行追索的權利（「契諾」）。擔保人的責任為在抵押物不足時賠償貸款人的損失及開支。該等擔保並無規定擔保人須對借款人未償還貸款等任何其他事件而承擔責任。於二零一六年六月三十日，本集團根據擔保須承擔之最大潛在責任為169,500,000港元（二零一五年十二月三十一日：290,800,000港元）。

管理層認為，違反上述契諾及觸發上述擔保所涉任何現金流出的可能性甚微。此外，上述債務具無追索權性質，而單項抵押物的賬面值超過其相關未償還貸款金額。

### 13. 報告期後事項

於二零一六年七月十九日（交易時段後），本公司的直接控股公司City Developments Limited透過其全資附屬公司與中國天元錳業有限公司（「中國天元」）訂立購股協議，以向中國天元出售本公司200,854,743股股份（「銷售股份」），總代價為566,400,000港元。銷售股份相當於本公司全部股本約52.52%的控股權。

於二零一六年七月二十六日銷售股份買賣完成後，City Developments Limited及其聯屬公司不再於本公司擁有控股權益，且將不再被視為本公司的關聯方（定義見香港會計準則第24號關聯方披露）。

## 4. 債務聲明

於二零一六年六月三十日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

	附註	千港元
計息借款：		
定期貸款(有抵押)	(a)	<u>30,939</u>
擔保：		
無追索權分割擔保	(b)	<u>138,524</u>

附註：

(a) 本集團的定期貸款由以下各項作抵押：

- Sheraton Chapel Hill Hotel、其裝修工程、設備及裝置的固定第一優先抵押，於二零一六年六月三十日的賬面值為37,400,000港元；
- 轉讓與Sheraton Chapel Hill Hotel有關的出售、租賃、協議、商標及保險所得款項的所有權利及利益；
- 質押截至二零一六年六月三十日於特定銀行賬戶持有的款項2,300,000港元；及
- 本集團間接附屬公司Richfield Hospitality Inc(「RHI」)的擔保。

(b) 截至二零一六年六月三十日，RHI與SWAN USA, Inc(「擔保人」，均為本集團的間接附屬公司)為以下有關本集團共同經營業務及聯營公司的若干債務的擔保人：

- RHI為附註(a)所述由SWAN Carolina Investor, LLC與SFI Carolina TIC SPE, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人。該定期擔保於二零二三年五月六日屆滿。
- RHI與SWAN USA, Inc為RBH Mezz, LLC與Rich Burlington Hotel, LLC所訂立定期貸款的債務擔保人，該貸款為S-R Burlington Partners, LLC的相關投資。該定期擔保於二零一七年十一月十一日屆滿。

上述債務具無追索權性質，而本集團的負債以個別貸款的抵押物為限。擔保人所訂立的擔保賦予貸款人就因欺詐、挪用租金及蓄意損壞等特定行為而引致的任何損失及開支進行追索的權利。擔保人的責任為在抵押物不足時賠償貸款人的損失及開支。該等擔保並無規定擔保人須對借款人未償還貸款等任何其他事件而承擔責任。

除上文所述者外，本集團於二零一六年六月三十日並無任何其他未償還貸款資本、任何其他借款或屬借款性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))或其他類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 5. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零一五年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表的日期)起及直至最後實際可行日期，本集團之財務及經營狀況或前景並無任何重大變動：

- (i) 誠如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績公佈所披露，於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團承受其他虧損淨額的大幅增加，該等虧損淨額包括(a)買賣證券之已變現及未變現估值虧損淨額為約10,700,000港元；及(b)已變現及未變現外匯虧損淨額為約6,900,000港元，外匯虧損主要產生自英鎊計值的所持證券及人民幣計值的現金存款。因此，本集團於二零一六年六月三十日之買賣證券結餘減少約17,800,000港元，此最終導致本集團同期的業績仍然錄得虧損；
- (ii) 誠如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績公佈所披露，本集團錄得截至二零一六年六月三十日止六個月的所得稅開支大幅增加約5,300,000港元，而二零一五年同期則為所得稅抵免約4,200,000港元，原因是遞延稅項暫時差額之產生及回撥，此將進一步惡化本集團同期的淨虧損業績；
- (iii) 誠如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績公佈所披露，本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的分佔合營公司溢利為約19,500,000港元，而二零一五年同期則分佔虧損為約500,000港元，此理想表現部分抵銷了上述的不利影響；及
- (iv) 基於上文所述，及其中包括，本集團錄得截至二零一六年六月三十日止六個月的本公司權益持有人應佔虧損為約17,300,000港元，因此，二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的期末／年結日之間，其資產淨值減少約17,100,000港元或3.5%。

## 1. 責任聲明

本綜合文件之資料乃遵照收購守則而刊載，旨在向股東提供有關要約人及要約之資料。

要約人之唯一董事賈天將先生及崔鶴先生共同及各別地就本綜合文件所載資料(與本集團、其聯繫人及本集團一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本綜合文件中表達之意見(本集團、其聯繫人及本集團一致行動人士所表達者除外)乃經過審慎周詳之考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令本綜合文件中之任何聲明具誤導成分。

## 2. 買賣證券

於最後實際可行日期，

- (a) 除訂立購股協議及股份押記外，要約人、其最終實益擁有人或其一致行動人士於有關期間概無買賣股份、未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份之其他證券；
- (b) 要約人或其任何一方之一致行動人士或要約人之聯繫人及任何其他人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8第三段所述類型之安排；
- (c) 擁有或控制本公司任何股權之人士概無與要約人或要約人之任何一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所述類型之任何安排，而該等人士於有關期間內亦無買賣任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (e) 除各豐隆集團之承諾外，要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士概無接獲任何不可撤回承諾以接納或不接納要約；

- (f) 除各豐隆集團有關承諾不出售其各自於股份的實益權益及接納要約及股份押記外，於最後實際可行日期，並無與要約人或本公司股份有關而可能對要約具有重大影響之任何安排(不論是透過期權、彌償保證或其他形式之安排)(見收購守則規則22註釋8)；
- (g) 要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引要約之某項先決條件或條件之情況之任何協議或安排；
- (h) 要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士概無就涉及本公司證券之尚未行使衍生工具訂立任何安排或合約；
- (i) 除股份押記外，要約人及其一致行動人士概無訂立協議或諒解以將根據要約所購入之任何股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士；
- (j) 不曾或將不會就要約為任何董事提供任何利益(適用法律規定的法定補償除外)作為離職補償或其他目的；及
- (k) 要約人或其任何一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立與要約有任何關連或取決於要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

### 3. 同意書及資格

以下為名稱列於本綜合文件或其函件、意見或建議載於或提述自本綜合文件之專家名稱及資格：

名稱	資格
信誠證券	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
八方金融	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

信誠證券及八方金融各自已就刊發本綜合文件發出書面同意書，同意按照其所載之形式及涵義轉載其意見、建議、函件及名稱參考，且迄今並未撤回同意書。

#### 4. 一般資料

於最後實際可行日期，

- (a) 要約人為中國天元錳業有限公司。要約人的註冊辦事處位於NovaSage Incorporations (Cayman) Limited的辦事處(地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2582, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands)。於最後實際可行日期，要約人有一名董事(即賈天將先生之侄女賈彥女士)；
- (b) 要約人由寧夏天元錳業有限公司全資擁有，寧夏天元錳業有限公司為一間於中國註冊成立之有限公司，由賈天將先生及香港景津國際控股集團有限公司(由崔鶴先生全資擁有)分別擁有約77.0%及22.6%股權。寧夏天元之註冊地址位於中國寧夏省中寧縣石空鎮；
- (c) 信誠證券之註冊辦事處位於香港德輔道中19號環球大廈9樓；
- (d) 八方金融之註冊辦事處位於香港干諾道中88號南豐大廈8樓802-805室；及
- (e) 本綜合文件及接納表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

#### 5. 備查文件

下列文件之副本於自二零一六年八月十九日(即本綜合文件日期)起至要約仍可供接納止期間內於(i)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；(ii)在星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分之正常營業時間內(香港公眾假期除外)於有關要約之要約人之法律顧問金杜律師事務所辦事處(地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈13樓)可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 「信誠證券函件」，全文載於本綜合文件；
- (c) 本附錄「3.同意書及資格」一段所述之書面同意書；及
- (d) 本綜合文件。

## 1. 責任聲明

本綜合文件之資料乃遵照收購守則而刊載，旨在向股東提供有關本公司及要約之資料。

董事共同及各別地就本綜合文件所載資料(與要約人及其一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本綜合文件中表達之意見(要約人、要約人之任何董事及其一致行動人士所表達者除外)乃經過審慎周詳之考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實(與要約人及其一致行動人士有關的事實除外)，足以令本綜合文件中之任何聲明具誤導成分。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期的股本如下：

	港元
法定：	
2,720,615,042 股股份	2,720,615,042
已發行及悉數繳足：	
382,449,524 股股份	382,449,524

於最後實際可行日期，概無任何可影響股份之尚未行使之購股權、認股權證或換股權(包括授予有關持有人權利以認購、兌換或轉換為股份之任何衍生工具或其他證券)。

所有現有已發行股份在各方面彼此享有同地位，包括有關資本、股息及投票之所有權利。

所有已發行股份於聯交所上市。本公司並無任何證券在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准任何該等上市或買賣。

於二零一五年十二月三十一日(本公司的上一財政年度末)，已發行股份數目為382,449,524股。自該日期起直至最後實際可行日期：

- (a) 本公司尚未發行任何股份、可影響股份之尚未行使購股權、認股權證或換股權(包括授予有關持有人權利以認購、兌換或轉換為股份之任何衍生工具或其他證券)且並無就發行任何有關證券訂立任何協議；及

(b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或購回任何股份。

於作出首個第3.7條公告日期前上兩個財政年度，本公司之資本概無進行重組。

### 3. 市價

(a) 於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價於二零一六年七月二十七日為每股3.28港元及股份於聯交所所報的最低收市價於二零一六年一月二十六日為每股1.43港元。

(b) 下表載列股份(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)於有關期間內每個曆月之最後交易日在聯交所所報之收市價：

日期	收市價 (港元)
二零一五年十月三十日	1.69
二零一五年十一月三十日	1.67
二零一五年十二月三十一日	1.63
二零一六年一月二十九日	1.51
二零一六年二月二十九日	1.54
二零一六年三月三十一日	2.17
二零一六年四月十四日(緊接首個第 3.7條公告日期前之最後交易日)	2.74
二零一六年四月二十七日(附註)	2.69
二零一六年五月三十一日	2.69
二零一六年六月三十日	2.40
最後交易日	2.68
二零一六年七月二十九日	3.16
最後實際可行日期	2.96

附註：股份由二零一六年四月二十八日至二零一六年四月二十九日在聯交所暫停買賣。

#### 4. 股權及股權交易及一致行動人士

(a) 於本段：

- (i) 所提述「聯繫人」具有收購守則賦予該詞之涵義；
  - (ii) 所提述「股權」指 (a) 就本公司股權而言，持有 (i) 股份（為就要約或根據要約發售之證券或附有投票權之證券）；及 (ii) 涉及 (i) 之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及 (b) 就要約人之股權而言，持有 (i) 其權益股本；及 (ii) 涉及 (i) 之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
  - (iii) 所提述「披露期」指於要約期前開始6個月至截至最後實際可行日期止期間；
  - (iv) 所提述於股權「擁有權益」之董事乃按證券及期貨條例第 XV 部所述方式詮釋；及
  - (v) 所提述「交易安排」指收購守則規則 22 註釋 8 所述類型之安排，包括任何涉及供股之安排、任何彌償保證協議及任何性質之正式或非正式協議或諒解，且該等安排、協議或諒解與可能導致進行或不進行交易之有關證券有關。
- (b) 於最後實際可行日期，郭令明先生、顏溪俊先生及葉偉霖先生（彼等均為執行董事）及陳智思先生（為非執行董事）作為實益擁有人分別於 3,286,980 股股份、1,041,100 股股份、520,550 股股份及 53,850 股股份（分別佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本之約 0.86%、0.27%、0.14% 及 0.01%）中擁有權益而本公司之行政總裁王鴻仁先生作為實益擁有人於 1,513,112 股股份（佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本之約 0.40%）中擁有權益。
- (c) 豐隆集團已不可撤回地承諾，其將就彼等各自實益持有的股份合共 30,107,659 股（佔本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約 7.87%）接受或促使接受要約。
- (d) 於最後實際可行日期，本公司並無擁有要約人的股權及本公司概無於披露期買賣要約人股權以獲取價值。

- (e) 除上文(b)項所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或要約人的股權中擁有任何權益；及概無董事於披露期買賣本公司或要約人股權以獲取價值。
- (f) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休金或屬收購守則項下之「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司顧問並無擁有或控制本公司股權，本公司並無獲豁免自營買賣商以進行收購守則表二第2(ii)段所述有關披露；其於本公司之股權須按上述內容予以披露之任何有關人士概無於要約期直至最後實際可行日期買賣本公司或要約人股權以獲取價值。
- (g) 除上文(c)項所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士曾與本公司或屬收購守則項下之「聯繫人」定義之第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人之任何人士訂立交易安排。
- (h) 於最後實際可行日期，本公司並無股權按酌情基準由與本公司有關連之基金經理管理，本公司並無獲豁免與本公司有關連之基金經理以進行收購守則表二第2(v)段所述有關披露；其於本公司之股權須按上述內容予以披露之任何有關人士概無於要約期直至最後實際可行日期買賣本公司股權以獲取價值。
- (i) 名列上文(b)項的相關董事表示彼等擬就彼等本身於股份之實益股權而接納要約。
- (j) 於最後實際可行日期，本公司之股權概無由本公司或董事借入或借出，亦無已轉借或出售之任何有關借入股份。

## 5. 其他披露事項及董事服務合約

- (a) 於最後實際可行日期：
  - (i) 任何董事將不會獲得任何利益作為離任或與要約有關之補償；
  - (ii) 任何董事與任何其他人士概無訂有任何協議或安排而以要約之結果為條件或取決於要約之結果或在其他方面與要約有關；及

(iii) 要約人概無訂立任何董事從中擁有重大個人權益之重大合約。

- (b) 於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有下列之服務合約：(i) 於要約期開始前六個月內訂立或修訂者(包括持續性及固定年期合約)；(ii) 通知期為12個月或以上之持續性合約；或(iii) 不論通知期長短，年期超過12個月之固定年期合約。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

本集團於緊接要約期開始日期前兩年內並無訂立任何重大或可能屬重大且並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約。

## 8. 專家

以下為本綜合文件內載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
第一上海	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。

專家已分別就刊發本綜合文件發出書面同意書，同意以其所示之形式及涵義載入其意見、函件及推薦建議並引述其名稱及標識，且未有撤回其同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為 P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands (Maples and Calder 代轉)。

- (b) 本公司於香港之主要營業地點為香港灣仔港灣道23號鷹君中心28樓2803室。

- (c) 於本綜合文件日期，董事會包括三名執行董事，即郭令明先生、顏溪俊先生及葉偉霖先生；兩名非執行董事，即陳智思先生及 Ronald Nathaniel Issen 先生；及三名獨立非執行董事，即羅嘉瑞醫生、李積善先生及張德麒先生。王鴻仁先生為本公司之行政總裁。
- (d) 於本綜合文件日期，本公司之公司秘書為梁穎嫻女士。
- (e) 香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。本公司於開曼群島之股份過戶登記分處為邁普達律師事務所(地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands)。
- (f) 要約並非為證券交換要約。
- (g) 要約並無涉及發行任何非上市證券。
- (h) 本綜合文件乃以中英文編製，如有歧異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本於本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)在證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))及本公司網站([www.ceslimited.com](http://www.ceslimited.com))可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之年報及於二零一六年八月十日刊發關於本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績公告；
- (iii) 「董事會函件」，全文載於本綜合文件，內容乃與要約有關；
- (iv) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本綜合文件，內容乃與就要約向獨立股東提供意見及推薦建議有關；

- (v) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本綜合文件，內容乃與就要約向獨立董事委員會提供意見有關；
- (vi) 本附錄「專家」一段所述來自獨立財務顧問之書面同意書；及
- (viii) 如本附錄上文「股權及股權交易及一致行動人士」一段(c)項所述，豐隆集團發出日期為二零一六年七月十九日的不可撤回承諾。